

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный
аграрный университет имени И. Т. Трубилина»

В. П. Камышанский, Н. А. Седова

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ РЕЖИМ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Учебное пособие

Краснодар
КубГАУ
2022

УДК 347.214.2(075.8)

ББК 67.404

К18

Р е ц е н з е н т ы :

А. В. Дашин – профессор кафедры международного права Северо-Кавказского филиала Российского государственного университета правосудия (г. Краснодар), д-р юр. наук, профессор;

И. В. Петров – профессор кафедры международного частного и предпринимательского права Кубанского государственного аграрного университета, д-р экон. наук, профессор

Камышанский В. П.

К18 Гражданско-правовой режим недвижимого имущества : учеб. пособие / В. П. Камышанский, Н. А. Седова. – Краснодар : КубГАУ, 2022. – 92 с.

ISBN 978-5-907598-96-6

В учебном пособии рассматриваются основные теоретические и практические проблемы правового режима объектов недвижимого имущества. Особое внимание уделено изучению нормативных актов и правоприменительной практики с учетом новации гражданского законодательства.

Предназначено для обучающихся по направлению подготовки 40.04.01 Юриспруденция, а также для практикующих юристов, интересующихся проблемами гражданско-правового режима недвижимого имущества.

УДК 347.214.2(075.8)

ББК 67.404

© Камышанский В. П.,
Седова Н. А., 2022

© ФГБОУ ВО «Кубанский
государственный аграрный
университет имени
И. Т. Трубилина», 2022

ISBN978-5-907598-96-6

ВВЕДЕНИЕ

В условиях реформирования гражданского законодательства происходит изменение нормативной основы правового режима объектов недвижимого имущества. Вовлечение в гражданский оборот земельных участков и целого ряда прочно связанных с ними объектов недвижимости потребовал существенно модернизировать законодательство, определяющее правовой режим объектов недвижимого имущества, в том числе земельных участков, зданий и сооружений.

По сравнению с модернизацией общих положений Гражданского кодекса РФ модернизация вещных прав до недавнего времени фактически носила фрагментарный характер и не влекла за собой существенные изменения второго раздела ГК РФ «Право собственности и другие вещные права».

Спустя десять лет с момента начала модернизации ГК РФ был принят Федеральный закон от 21 декабря 2021 г. № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»¹ (далее – Закон) с пакетом поправок к ГК РФ. Этим Законом подраздел 3 раздела 1 «Объекты гражданских прав» дополнен главой 6.1 «Недвижимые вещи», в которой определены виды и понятия следующих недвижимых вещей: земельного участка, здания, сооружения, помещения. Указаны общие принципы образования недвижимых вещей, уточнены правила признания права собственности на бесхозные линейные объекты.

Во второй раздел ГК РФ «Право собственности и другие вещные права» введена новая отдельная глава 17.1 «Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места» о праве собственности и других вещных правах на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места. В ней получили закрепление правила возникновения права собственности на указанные объекты недвижимости при их создании, определены особенности права

¹ URL: <https://www.garaNet.ru/products/ipo/prime/doc/403165274/#review>.

собственности на отдельные объекты, в том числе нормы о пользовании собственником здания или сооружения, а также чужим земельным участком. Отдельно прописаны права собственников помещений и машино-мест на общее имущество в здании, сооружении, многоквартирном доме и на земельный участок под ним. Наряду с этим установлены правила прекращения права собственности на бесхозяйственно содержимое помещение. Таким образом, положено начало модернизации вещных прав, в том числе правового режима объектов недвижимого имущества.

Учебное пособие содержит анализ новаций и действующего гражданского законодательства в сфере недвижимости, теоретическую основу гражданско-правового режима объектов недвижимого имущества, пределов осуществления и ограничений оборотоспособности отдельных объектов недвижимого имущества, а также способов защиты вещных прав. Оно способствует углубленному изучению наиболее сложных для усвоения проблемных вопросов изучаемой дисциплины.

Материалы учебного пособия помогут обучающимся по направлению «Юриспруденция» в изучении дисциплины «Гражданско-правовой режим недвижимого имущества», в развитии способности критически оценивать новации гражданского законодательства и выработки навыков их применения на практике при разрешении споров, возникающих относительно соблюдения правового режима объектов недвижимого имущества.

Глава 1. НЕДВИЖИМЫЕ ВЕЩИ В СИСТЕМЕ ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА

1.1 История становления и развития категории «недвижимое имущество»

Прежде чем приступить к определению понятия недвижимого имущества с точки зрения современного права, необходимо обратиться к его истории, так как все современные правовые категории и явления уходят корнями далеко в прошлое. Рассмотрение понятия недвижимого имущества с ракурса исторического контекста поможет выявить смысл данного понятия, проанализировать ошибки прошлого относительно правового статуса недвижимого имущества и изучить динамику его развития в юридической практике и теории.

Понятие «недвижимое имущество» впервые появилось ещё в Древнем Риме. В то время между движимыми и недвижимыми вещами не было четкого разделения, и они подчинялись одним и тем же юридическим нормам. Если вещи можно было переместить без нанесения им вреда, то они считались движимыми. Если же перемещение вещей не могло обойтись без нанесения вреда их состоянию, то эти вещи считались недвижимыми. К недвижимым вещам древнеримские юристы относили всё, что было связано с землей – земельные участки, поля, недра, земли, постройки и насаждения.

Уже в то время то, что было построено или возведено на земле, считалось частью земли, а не самостоятельной вещью. Поэтому всё, что располагалось на земельном участке принадлежало владельцу этого участка. За этим последовали продолжительные юридические рассуждения, в результате которых был создан прообраз современного объекта недвижимого имущества, т. е. земельного участка¹.

Землевладение, т.е. право собственности на земельные участки, которые ранее принадлежали государству,

¹ Краснокутский В. А. Римское частное право : учебник / под ред. И. Б. Новицкого и И. С. Перетерского. М. : Юристь, 1997.

сформировалось в Италии во времена императора Домициана. Производное и первоначальное приобретение земельного участка стали практически одинаковым. Право собственности – это в основном владение недвижимостью. В этом случае частный собственник отделен от самого государства, что делает его непосредственным владельцем недвижимости. Установление абсолютных прав собственности, по сравнению с простым реальным правом владения в древние времена, является большим шагом вперед и стимулом для отмены феодальной связанности к земле. В то время зарождающееся право собственности на недвижимость охватывало полный образ вещей и в основном не различало физические свойства объектов (дом или рабочий скот, повозка или земельные участки). Передача имущества новому владельцу осуществлялось таким образом, что это было неизвестно третьим лицам, и недобросовестный продавец мог осуществлять другие сделки с имуществом. Современное право выработало традиции и установило принцип публичности для практически всех правовых актов, связанных с недвижимостью. Этот принцип был наиболее полно воплощен в институте поземельных книг.

В современном понимании недвижимое и движимое имущество формировались как объекты гражданских прав самостоятельно и независимо друг от друга, в том числе в сфере правового надзора: право на недвижимость создавалось по воле общности, а нарушенное право на объект недвижимости защищалось как публичное право. Разделение вещей в древнем праве лишь условно соответствует современной, достаточно четкой и понятной дихотомии – недвижимое и движимое имущество, поскольку в римском праве критерии этого разделения включали природные свойства вещей. Для простоты экономического оборота отсутствие или ослабление формального публичного порядка владения недвижимым имуществом на праве собственности и совершение сделок с ним, может иметь негативные

последствия в большей степени, чем ожидаемые преимущества упрощенного оборота.

Все десятилетия великих буржуазных революций не могли не коснуться и юридических проблем регулирования отношений собственности, как и во всяких преобразованиях, являющихся наиболее важными.

Земельный участок и все, что находится над и под его поверхностью включались в предпринимательский оборот. Французский гражданский кодекс, одним из первых такого уровня и значения актов, систематизировал объекты недвижимого имущества и дал главный критерий, остающийся до настоящего времени классическим: деление имущества на недвижимое и движимое по прочной связи с землей¹.

Современный российский законодатель практически воспроизвел классический принцип отнесения объектов к недвижимому имуществу. Тем не менее традиционный законодательный подход к критерию отнесения имущества к недвижимости в российском праве обладает некоторыми особенностями. Этим особенностям три.

Первая особенность заключается в том, что существует возможность включать в кодифицированный акт перечень новых объектов, которые будут, соответственно, относиться к недвижимым вещам. Например, ст. 130 Гражданского кодекса РФ (далее ГК РФ) в перечень недвижимости отнесла предприятие как имущественный комплекс, нежилые помещения, машино-места².

Федеральным законом от 21 декабря 2021 г. № 430 были внесены существенные изменения в ГК РФ³. Внесена специальная глава 6.1, которая называется «Недвижимые

¹ Французский гражданский кодекс. Книга вторая. Об имуществах и о различных видоизменениях собственности. Титул 1. О различиях имуществ. Ст. 516.

² Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1 : федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ : в ред. от 22.12.2020 // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

³ О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации : федер. закон от 21.12.2021 № 430-ФЗ. URL: <http://pravo.gov.ru>.

вещи». Интересно появление статьи 141.5, которая устанавливает возможность образования недвижимых вещей. Кроме этого, в первую часть Гражданского кодекса внесена глава 17.1, которая называется «Право собственности и другие вещные права на здание, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещение и машино-места». В этой главе содержатся нормы, которые регулируют возникновение права собственности на указанные в названии объекты при их создании. Также устанавливаются особенности возникновения и осуществления права собственности на эти объекты. Таким образом, современный законодатель учел современные тенденции появления новых общественных гражданско-правовых отношений и новых объектов.

1.2 Понятие, признаки и особенности недвижимого имущества как объекта гражданских прав

Существует необходимость рассмотрения понятия недвижимого имущества, его признаков и свойств по наиболее значимым критериям.

Прежде всего необходимо выяснить, что представляют собой объекты гражданских правоотношений. Это различные материальные и нематериальные блага либо процесс их создания, составляющий предмет деятельности субъектов гражданского права. Названные объекты правоотношении часто в юридической литературе, а также в Гражданском кодексе РФ именуется как объекты гражданских прав.

Смысл категории объектов гражданских правоотношений или гражданских прав заключается в установлении для них какого-либо особого определенного гражданско-правового режима.

Гражданско-правовой режим означает, в данном случае, возможность или невозможность совершения с определенным объектом каких-либо юридических действий, которые приведут к юридическому гражданско-правовому результату. В указанном случае правовым режимом отличаются друг от

друга различные объекты гражданского оборота, и именно это их свойство имеет значение для гражданского права.

В значительной степени гражданские правоотношения носит имущественный характер. Это значит, что объектом этих отношений является какой-либо объект имущества. При этом стоит иметь, в виду, по понятие «имущество» является собирательным – это совокупностью принадлежащих субъекту гражданского права вещей, имущественных прав и обязанностей. Это понятие чаще всего используется для выражения совокупности различных по своему юридическому режиму объектов гражданских прав. Объектами гражданских прав являются входящие состав имущества лица определенные вещи, имущественные права и обязанности – обязательственные, вечные, корпоративные, исключительные, но не имущество в целом.

Важное значение имеет деление вещей на движимое и недвижимое имущество. Одним из особых объектов, относящихся к недвижимому имуществу, является земельные участки. Именно для этих объектов законодательством устанавливается особый правовой режим, который находится под особым контролем государства. Особый правовой режим для земельных участков заключается в обязательной, публичной и достоверной государственной регистрации как самих указанных объектов, так и отдельных прав на указанные объекты в связи с тем, что отсутствие такой государственной регистрации является основанием невозможности включать такие объекты в состав объектов гражданских правоотношений.

В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса РФ в редакции от 21 декабря 2021 г., к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам в силу их экономической и общественной значимости также относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Эта же статья указывает, что в

соответствии с законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Далее эта же статья относит к недвижимым вещам жилые и нежилые помещения, машино-места, если они имеют определенные границы, описанные в установленном законодательно о государственном кадастровом учете порядке.

Определение, которое представлено в п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, не в полной мере отражает все признаки, которые присущи недвижимому имуществу как объекту гражданских прав, поэтому необходимо выделить необходимые признаки недвижимого имущества. К физическим, т. е. природным признакам недвижимой вещи, относятся естественные свойства – это, в частности, прочность, незаменимость, долговечность, обусловленные в том числе и адресностью недвижимой вещи.

1. Прочная связь земель. Прежде всего, объекты недвижимости относятся к ним по своим физическим свойствам, т. е. имеют прочную связь земель, и перемещение таких объектов невозможно без несоразмерного ущерба его назначению.

2. Фактическая связь с землей – наличие технологической связи между объектом и земельным участком. Возникает вопрос об определении наличия или отсутствия фактической связи объекта с земельным участком. Полагаем, что это возможно сделать по данным технических заключений или описаний, с помощью фотосъемки, судебно-строительной экспертизы, по данным, которые отражаются в технической информации бюро технической инвентаризации, а также в кадастровом паспорте определенного объекта. Наличие стационарных коммуникаций позволяют установить фактическую связь объекта земельным участком.

3. Юридическая связь с землей – существование установленных законом особенностей создания недвижимого имущества:

– получение разрешения на строительство и проведение реконструкции;

– наличие особенностей оборота объекта недвижимости.

4. Следующий признак, который в большинстве случаев характеризует объект как недвижимое имущество – *это признак капитальности*. Необходимо учитывать, что на сегодняшний момент нет четкого определения капитальности. Дело в том, что ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации содержит примерный перечень вещей, которая относится к объектам капитального строительства, но не содержит признаки, которые их характеризуют.

Б. А. Райзберг раскрывает понятие капитального строительства как процесс создания и реконструкции основных средств путем проведения строительных работ; одну из основных целей использования капитальных вложений. Данный признак тесно связан с юридической связью земельным участком¹.

В подавляющем большинстве случаев для возведения объекта необходимо получение разрешения на строительство. Перечень необходимых документов, а также порядок получения разрешения устанавливаются подзаконными актами Минстроя России.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях строительства гаража, на земельном участке, предоставляемого лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности; строительства объектов капитального строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства; строительства объектов индивидуального жилищного строительства; жилых домов с количеством этажей не более чем трех, состоящих из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти, т. е. для жилых домов блокированной застройки, а также в иных случаях.

5. *Признак индивидуальной определенности* означает совокупность фактических и юридических признаков,

¹ Райзберг Б. А. Современный социоэкономический словарь. М., 2010. С. 515.

характеризующих определенную вещь. Объект недвижимости – всегда индивидуально определенная вещь.

В качестве фактического или технического признака для земельного участка будут выступать адрес, площадь, наличие каких-либо водных объектов, многолетних насаждений, сооружений, зданий и иных объектов на поверхности, под поверхностью земельного участка. Для таких объектов как здания или сооружения, или объектов незавершенного строительства фактическим признаком выступает площадь, год постройки, адрес, наличие коммуникаций, технические данные несущих конструкций и др.

Юридические признаки – это факты, связанные с государственной регистрацией права собственности на определенный объект в качестве недвижимого имущества, определенные ограничения и обременения прав на соответствующий объект недвижимого имущества. Например, арест, залог, сервитут, пожизненное содержание с иждивением.

6. Самостоятельное целевое назначение – возможность использования объекта отдельно от иных объектов недвижимого имущества. В случае спора наличие или отсутствие самостоятельности целевого назначения объекта данный вопрос решается в судебном порядке.

Таким образом, объект может быть признан недвижимым имуществом только в тех случаях, когда имеют место в совокупности все перечисленные признаки.

Юридические особенности недвижимого имущества заключаются, в частности в следующем:

1. Вещные права на недвижимость, их возникновение, ограничения, переход и прекращение подлежат обязательной государственной регистрации в установленном порядке.

2. Место нахождения недвижимого имущества определяет порядок наследования, подсудность споров, место исполнения обязательств.

3. Установлен законодательством более длительный срок приобретательной давности на недвижимое имущество.

4. Установлен особый порядок приобретения права собственности на бесхозные недвижимые вещи и на недвижимые вещи, от которых собственник отказался¹.

1.3 Общая классификация объектов недвижимого имущества

Действующее российское законодательство к недвижимому имуществу относит группы объектов:

1) участки поверхности и недр земли в природном естественном состоянии. Это – участки недр, земельные участки, в том числе участки, занятые обособленными водными объектами, а также участки, занятые лесом и многолетними насаждениями;

2) сооружения и здания на поверхности земли, а также сооружения в ее недрах;

3) жилые и нежилые помещения, иные помещения, а также машино-места, прошедшие соответствующий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию;

4) комплексные объекты недвижимости, включающие участки земной поверхности или участки недр, наряду со зданиями или сооружениями – предприятия и иные имущественные комплексы;

5) иные объекты причисляются законом к недвижимости не в силу физических свойств вещей, а в силу экономической значимости и по функциональному признаку, т. е. в связи с особой сферой их применения и назначением. Эти объекты требуют особого повышенного публичного внимания. Ими являются морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Часто возникает необходимость уточнения в отношении того, какие объекты могут быть отнесены к объектам,

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1 : науч.-практ. комментарий / отв. ред. Т. Е. Абова, А. Ю. Кабалкин, В. П. Мозолин. М. : БЕК, 1996.

незавершенного строительства и могут ли данные объекты быть отнесены к недвижимому имуществу.

Объектом незавершенного строительства является объект капитального строительства, строительство которого не завершено в установленном порядке, при этом степень выполненных работ по созданию этого объекта позволяет его идентифицировать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества (недвижимой вещи). Такие объекты относятся к объектам капитального строительства наряду со зданиями, сооружениями, строениями в соответствии с п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации¹. Это объекты, строительство которых продолжается или приостановлено, законсервировано или окончательно прекращено, но не списано в установленном порядке; находящиеся в эксплуатации, по которым акты приемки еще не оформлены в установленном порядке. Данное определение дано в Методических рекомендациях по бухгалтерскому учету инвестиций, утвержденных Минсельхозом России от 22 октября 2008 г.

Статьей 141.4 ГК РФ введено понятие «помещение» как недвижимой вещи. В соответствии с данной статьей, помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение), и подходящее для использования в соответствующих целях. Пункт 3 данной статьи указывает что помещения, машино-места могут быть образованы в том числе в результате раздела недвижимой вещи, объединение смежных недвижимых вещей, В результате реконструкции здания, сооружения, при проведении которой образуется помещение, машино-места как новые недвижимые и вещи.

Контрольные вопросы

¹ Градостроительный кодекс Российской Федерации) : федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ : в ред. от 30.12.2021 // СЗ РФ. 2005. № 1. Ч. 1. Ст. 16.

1. Какие этапы становления и развития категории «недвижимое имущество» определены в науке гражданского права?

2. Сформулируйте признаки и особенности недвижимого имущества как объекта гражданских прав.

3. Определите критерии классификации объектов недвижимого имущества.

Глава 2. ОСОБЕННОСТИ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕЖИМА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРОЧНО СВЯЗАННЫХ С ЗЕМЛЕЙ

2.1 Особенности правового режима зданий, сооружений, и объектов незавершенного строительства

Здание представляет собой результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных (п. 6 ч. 2 ст. 2 Технического регламента о безопасности зданий и сооружений).

Для здания как объекта недвижимого имущества характерны следующие признаки:

- создается в результате строительства;
- является объемной строительной системой в отличие от плоскостных и линейных объектов;
- может иметь надземную и подземную части;
- обязательно включает в себя помещения, которые являются его частью и имеют свое назначение;
- внутри здания располагаются сети и системы инженерно-технического обеспечения, которые предназначены для надлежащей его эксплуатации;
- имеет специальное назначение, т. е. используется для проживания людей (жилые здания) и (или) деятельности людей.

Здания и сооружения как недвижимые вещи по общему правилу возникают в результате строительства. Они могут быть образованы в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, единого недвижимого комплекса) или в результате объединения нескольких недвижимых вещей (зданий, сооружений, всех помещений и машино-мест, расположенных в одном здании, сооружении) (ст. 141.3 ГК РФ).

Гражданско-правовой режим зданий и сооружений представляет собой урегулированный нормами гражданского права порядок возведения, введения в эксплуатацию и использования зданий и сооружений в соответствии с их назначением по усмотрению собственника, если иное не предусмотрено законом или договором.

Здания и сооружения являются объектами градостроительной деятельности. Наряду с вновь создаваемыми объектами недвижимости здания и сооружения могут возникнуть и в процессе реконструкции, разделения или объединения уже существующих объектов недвижимого имущества. Здания и сооружения могут возникнуть после завершения строительства объекта незавершенного строительства или признания права собственности на самовольную постройку.

Особенности правового режима зданий и сооружений обусловлены следующими признаками названных недвижимых вещей:

1) наличие прочной связи с расположенным под ними земельным участком;

2) обладает сложной внутренней структурой (помещения, общее имущество здания), системами обеспечения безопасной жизнедеятельности;

3) является законным санкционированным государством результатом деятельности человека;

4) требует постоянного надлежащего технического обслуживания, текущего и капитального ремонта;

5) предполагает постоянное потребление энергетических и сырьевых ресурсов, удаление и утилизацию различных, в том числе твердых коммунальных отходов.

На формирование правового режима зданий и сооружений оказывают влияние не только предметные (физические, технические, технологические, техногенные) свойства этих объектов недвижимости, но и их социальное, культурное и историческое значение. Они создают определенную среду жизнедеятельности для человека, являются материальными

предпосылками удовлетворения насущных потребностей человека.

Являясь самостоятельным объектом недвижимости, здания и сооружения физически соединены с другим объектом – земельным участком, выступающим для зданий и сооружений местом их расположения. Это обуславливает необходимость решения вопроса о соотношении их правовых режимов.

Здания и сооружения как объекты недвижимости подлежат государственной регистрации. В кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости (ст. 8 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Основные сведения об объекте недвижимости представляют собой такие характеристики, которые позволяют определить этот объект как индивидуально-определенную вещь. К основным сведениям относятся также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкций зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений. К таким сведениям относятся: вид объекта, кадастровый номер и дата его присвоения, описание местоположения объекта, площадь объекта и др.

Дополнительные сведения об объекте недвижимости – это сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах, в том числе сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, виды разрешенного использования, его целевое назначение, адрес объекта недвижимости и др.

При определении правового режима здания или сооружения учитывается не только их хозяйственная ценность для собственников, но и их общественное значение. Речь идет об обеспечении посредством соответствующего объекта недвижимости конституционных прав и свобод граждан,

создании необходимых условий жизнеобеспечения населения, принадлежности к определенным историческим и культурным событиям и др. явлениях.

Главным отличием здания от сооружения заключается в том, что здание может иметь жилое или нежилое назначение, а сооружение – только нежилое.

Сооружение как результат строительства, представляет собой строительную систему, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Отличия сооружения от здания заключаются в следующем:

- сооружения могут быть не только капитальными объектами, прочно связанными с землей, но и перемещение которых возможно в силу отсутствия прочной связи с землей (п.п. 10, 10.2 ст. 1 ГрК РФ);

- сооружения могут быть не только объемными строительными системами, но и плоскостными (например, парковочные стоянки) или линейными (например, трубопровод, линия электропередач);

- внутри сооружения могут и не быть помещения (в здании они есть всегда);

- внутри сооружения могут и не быть сети и системы инженерно-технического обеспечения (в здании они есть всегда);

- сооружения не предназначены для проживания людей. Они могут использоваться только для временного пребывания людей, различных производственных процессов, хранения продукции.

Здания и сооружения являются объектами различных правовых сделок: купле-продажи, аренды, ипотеки, доверительного управления имуществом, строительного подряда, инвестиционного договора и других договоров, не противоречащих законодательству.

Объектами незавершенного строительства являются объекты капитального строительства, в том числе незавершенные строительством здания, сооружение, строение, строительство которых не завершено и права на них зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимость и сделок с ним в соответствии с процедурами, установленными законом.

Завершение капитального строительства подтверждается разрешением на его ввод в эксплуатацию (ст. 55 Градостроительного кодекса РФ), которое согласно положениям пп. 1 п. 3 ст. 14 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимость» № 218-ФЗ является основанием для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

С момента начала строительства капитального объекта и до получения разрешения на ввод его в эксплуатацию такой объект, при наличии определенных условий будет считаться объектом незавершенного строительства.

К признакам объекта незавершенного строительства относятся:

1) объект соответствует утвержденным проектным документам и разрешению на строительство;

2) наличие свойств объекта капитального строительства - здания, сооружения, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие) (п. 10 ст. 10 ГрК РФ);

3) процесс строительства объекта не закончен, т. е. в отношении объекта незавершенного строительства должно отсутствовать разрешение на ввод его в эксплуатацию;

4) объект незавершенного строительства не может быть предметом существующего договорного обязательства по его созданию, например, договора строительного подряда;

5) объект незавершенного строительства обладает всеми присущими недвижимым вещам свойствами, которые содержатся в п. 1 ст. 130 ГК РФ, за исключением целевого

назначения, учтенный в установленном порядке в государственном кадастре недвижимости.

Как правило, право собственности на незавершенного строительные объекты возникает с момента государственной регистрации права собственности (ст. 131 и 219 ГК РФ). Право собственности на объект недвижимости, не завершённый строительством, подлежит регистрации только в случае, если он не является предметом действующего договора строительного подряда и при необходимости собственнику совершить с этим объектом сделку.

Согласно пп. 10 п.п. 2 и 5 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ собственник объекта незавершённого строительства вправе заключить договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности без проведения торгов, на котором расположен объект незавершённого строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершённого строительства.

Возникновение права собственности на здание, сооружение, объект незавершённого строительства. Право собственности на созданные здание, сооружение, объект незавершённого строительства по общему правилу (ст. 287.1 ГК РФ) возникает у собственника земельного участка, на котором расположены указанные объекты. ГК РФ, другим законом или договором могут быть предусмотрены случаи, когда право собственности на возведенных объекты капитального строительства возникает не у собственника расположенного под ними земельного участка.

Право собственности на созданные здание, сооружение, объект незавершённого строительства, возникает у лица, которому находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок предоставлен для создания соответствующей недвижимой вещи, если ГК РФ, другим законом или договором не предусмотрено иное.

В ГК РФ получили закрепление правила, которые устанавливают особенности осуществления права

собственности на здание и сооружение (ст. 287.2 ГК РФ). Они сводятся к следующему:

– при государственной регистрации прав на образованные в здании или сооружении помещения и (или) машино-места право собственности на здание, сооружение в целом прекращается;

– собственник здания или сооружения вправе передать другому лицу во временное владение и пользование или во временное пользование помещение (часть помещения) либо иные части здания или сооружения. В этом случае договором между собственником и другим лицом определяется часть здания или сооружения, подлежащая передаче во временное владение и пользование или во временное пользование.

Помещения, машино-места могут быть образованы при разделе здания, сооружения, принадлежащих нескольким лицам на праве общей долевой собственности, в счет долей всех сособственников таких здания, сооружения в праве собственности на такие здание, сооружение.

Поскольку собственнику здания, сооружения может не принадлежать право собственности на находящийся под ним земельный участок пределы свободы пользования в отношении этого земельного участка имеют определенные границы. Они получили закрепление в ст. 287.3 ГК РФ и заключаются в следующем:

1. Собственник здания, сооружения пользуется данным земельным участком на условиях и в объеме, которые предусмотрены законом или договором с собственником данного земельного участка.

2. Собственник здания или сооружения, находящихся на чужом земельном участке, не имеющий права пользования этим земельным участком в силу закона или договора с собственником земельного участка, имеет право пользоваться данным земельным участком только в объеме, необходимом для обеспечения ему доступа к такому зданию или сооружению.

3. Собственник здания или сооружения, расположенного на земельном участке другого лица, имеет право владеть,

пользоваться и распоряжаться зданием или сооружением, включая снос принадлежащего ему здания или сооружения, в той мере, в какой это не нарушает условий использования земельного участка, предусмотренных законом или договором, и если это не нарушает права владельца земельного участка или других его законных владельцев.

4. Если иное не предусмотрено законом или договором, случайная гибель здания или сооружения, расположенного на земле другого лица, не означает прекращения права пользования землей владельца этих зданий или сооружений. Собственник утраченного здания или сооружения имеет право на их восстановление в соответствии с процедурами, установленными законом.

Если собственник утраченного здания или сооружения, расположенного на земле другого лица, не начнет восстанавливать здания или сооружения в течение пяти лет со дня случайной гибели, право на его использование прекращается, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно п. 5 ст. 287.3 ГК РФ собственник здания или сооружения на государственном или муниципальном земельном участке имеет право подать заявление о передаче ему в собственность или во временное владение и пользование или только во временное пользование земельного участка, необходимого для его использования, в случае и в соответствии с процедурами, предусмотренными законом.

2.2 Правовой режим помещений и машино-мест

Правовой режим помещения как недвижимой вещи получил закрепление в ст. 141.4 ГК РФ.

Помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях.

Следует иметь в виду, что помещения, предназначенные для обслуживания иных помещений в здании или сооружении, являются общим имуществом в таких здании или сооружении и не участвуют в обороте как самостоятельные недвижимые вещи.

Исключение из этого общего правила составляет правило п. 7 ст. 287.5 ГК РФ, в силу которого, если иное не установлено законом, общее имущество в здании или сооружении, пригодное для самостоятельного использования, может быть предоставлено в пользование третьим лицам по решению, принятому двумя третями голосов собственников помещений, машино-мест в здании или сооружении, при условии, что такое предоставление третьим лицам не нарушит охраняемые законом интересы собственников иных помещений, машино-мест в этих здании или сооружении.

Машино-место, как часть здания или сооружения, представляет собой индивидуально-определенный объект недвижимости, предназначенный исключительно для размещения транспортного средства, который не ограничен либо частично ограничен строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которого описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. (ст. 1 ГрК РФ).

Помещения и машино-места как недвижимые вещи могут быть образованы в том числе в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, в которых они образуются, помещения), объединения смежных недвижимых вещей (помещений, машино-мест) либо в результате реконструкции здания, сооружения, при проведении которой образуются помещения, машино-места как новые недвижимые вещи (п. 3 ст. 141.4 ГК РФ).

Помещение и машино-места являются объектами различных правовых сделок: купли-продажи, аренды, ипотеки, доверительного управления имуществом и других сделок, не противоречащих законодательству.

В одном здании, сооружении может быть образовано не менее двух помещений и (или) машино-мест. Согласно п. 5 ст. 141.4 ГК РФ при перепланировке помещений, машино-мест могут быть образованы иные помещения, машино-места путем объединения смежных помещений, машино-мест или раздела помещений, машино-мест. В остальных случаях осуществления перепланировки помещение, машино-место сохраняются как недвижимая вещь, в том числе в измененных границах.

Образование помещений и машино-мест в объектах незавершенного строительства не допускается.

Особенности права собственности на помещение, машино-место получили заключения в следующем (ст. 287.4 ГК РФ):

- собственник помещения, машино-места владеет, пользуется и распоряжается принадлежащими ему помещением, машино-местом в соответствии с их назначением;

- собственник помещения, машино-места не вправе использовать их способами, которые нарушают права и охраняемые законом интересы собственников иных помещений, машино-мест, находящихся в тех же здании, сооружении;

- собственнику помещения, машино-места принадлежит доля в праве собственности на общее имущество в таких здании или сооружении;

- пользование жилым помещением для целей, не связанных с проживанием граждан, допускается только после перевода жилого помещения в нежилое в порядке, определяемом жилищным законодательством;

- в случае сноса либо разрушения здания или сооружения, в которых расположены помещения, машино-места, за собственниками таких помещений, машино-мест сохраняется право общей долевой собственности на земельный участок, на котором были расположены эти здание или сооружение;

- в случаях, предусмотренных ЗК РФ, собственники нежилых помещений в зданиях или сооружениях, расположенных на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, за исключением собственников нежилых помещений в

многоквартирных домах, вправе требовать передачи им земельного участка, занятого зданием или сооружением и необходимого для их использования, в том числе для обеспечения их безопасной эксплуатации, в общую собственность или во временное владение и пользование или только во временное пользование.

Правовой режим общего имущества собственников помещений, машино-мест в здании или сооружении имеет свои особенности (ст. 287.5. ГК РФ). Эти правила применяются и к общему имуществу собственников комнат в коммунальной квартире, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или не вытекает из существа отношений.

Собственникам помещений и машино-мест в здании или сооружении принадлежит на праве общей долевой собственности имущество здания или сооружения, предназначенное для обслуживания более одного помещения, машино-места. Предназначение имущества для обслуживания более одного помещения, машино-места может следовать как из его расположения и назначения, определенных при строительстве здания или сооружения, так и в силу решения собственников помещений, машино-мест. При этом особенности отнесения имущества к общему имуществу устанавливаются законом.

К общему имуществу здания или сооружения относятся:

– вспомогательные помещения (например, технические этажи, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, обслуживающие более одного помещения, машино-места в этих здании или сооружении);

– крыши;

– ограждающие конструкции этих здания или сооружения;

– механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений, машино-мест;

– земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, занятый зданием или сооружением и необходимый для их использования, в том числе для

обеспечения безопасной эксплуатации здания или сооружения, в случаях, предусмотренных законом.

Собственники помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении, совместно владеют и пользуются общим имуществом. Распоряжаются общим имуществом здания или сооружения собственники помещений и машино-мест могут только в пределах, установленных ГК РФ и или другим законом.

Размер доли собственника помещения, машино-места в праве собственности на общее имущество в здании или сооружении устанавливается пропорционально принадлежащей ему доле общей площади помещения, машино-места к общей площади здания или сооружения. Количество голосов, принадлежащих собственнику помещения, машино-места, пропорционально размеру принадлежащей ему доли в праве собственности на общее имущество в здании или сооружении.

Собственник помещения или машино-места не имеет права отчуждать свою долю собственности в общей собственности на здание или сооружение или принимать другие меры по передаче этой доли отдельно от собственности на принадлежащее ему помещение, машино-место. Право выделения в натуральной форме доли собственника помещения, машино-места в праве общей собственности на общее имущество в здании или сооружении не допускается.

Существует общее правило, согласно которому имущество в здании или сооружении, пригодное для самостоятельного использования, может быть предоставлено в пользование третьим лицам по решению, принятому двумя третями голосов собственников помещений, машино-мест в здании или сооружении, при условии, что такое предоставление третьим лицам не нарушит охраняемые законом интересы собственников иных помещений, машино-мест в этих здании или сооружении.

В соответствии со ст. 287.7. ГК РФ право собственности на бесхозяйственно содержимое помещение может быть прекращено в следующих случаях:

- собственник помещения использует его не по назначению;
- систематически нарушаются права и интересы соседей;
- помещение содержит бесхозяйственно, что приводит к его разрушению.

С этой целью уполномоченный государственный орган или орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения, также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если после предупреждения собственник помещения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать помещение для других целей или не выполняет необходимый ремонт без законных оснований, суд может принять решение о продаже помещения с публичных торгов по требованию уполномоченного государственного органа или органа местного самоуправления и выплатить собственнику помещения вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение решения суда.

В отношении бесхозяйственно содержимых жилых помещений при решении вопроса о прекращении права собственности следует учитывать особенности, предусмотренные ЖК РФ. Действие правил статьи 287.7 ГК РФ распространяется и в отношении бесхозяйственно содержимых машино-мест, если иное не предусмотрено законом и не вытекает из существа правоотношений.

2.3 Правовой режим предприятия и единого недвижимого комплекса

Предприятие как объект гражданских прав - имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности (ст. 132 ГК РФ).

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. Чтобы полностью понять гражданско-правовой режим предприятия, прежде всего, стоит обратить внимание на то, что его признание в качестве

недвижимого имущества следует из специальной нормы п. 1 ст. 132 ГК РФ, а не из общего правила абз. 1 п. 1 ст. 130 ГК РФ.

Это означает, что закон лишь приравнял его к недвижимости, отнеся его именно к недвижимости в силу закона, а не особенностей его физических свойств. Более того, в абз. 1 п. 2 ст. 132 ГК РФ прямо указано, что предприятие может быть объектом различных сделок, связанных с вещными правами.

Другими словами, согласно прямым указаниям закона, предприятие считается недвижимостью и единым имущественным комплексом («вещью») только в целях оборота имущества, то есть только в случае и объеме передачи прав на это разнородное имущество. Именно с этой точки зрения самостоятельным объектом гражданского оборота может стать и часть предприятия, например, имущество цеха (о чем прямо говорит абз. 1 п. 2 ст. 132 ГК РФ), которое даже с позиций закона не может считаться самостоятельной вещью – объектом вещного права.

В целом предприятие, как имущественный комплекс или отдельная его часть, может быть предметом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

Как имущественный комплекс, предприятие состоит из юридически разнородных объектов гражданских прав. Структура предприятия как имущественного комплекса включает в себя все виды имущества, которое будет использоваться для его деятельности, включая землю, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, требования, долги и право на обозначение (торговое обозначение, товарный знак, знак обслуживания) и другие исключительные права на настраивать предприятие, его продукты, проекты и услуги, если иное не предусмотрено законом или договором.

Структура предприятия может включать корпоративные права (принадлежащие ему акции или доли участия в капитале коммерческой компании), а также «клиентелла» (goodwill), т. е.

стабильные связи с потребителями товаров или услуг, которые крайне важны на высококонкурентном рынке.

При непосредственной эксплуатации (использовании) имущества предприятия его собственником или субъектом иного вещного права (в статике имущественных отношений) оно юридически распадается на отдельные составляющие его объекты с различным правовым режимом (вещи как объекты вещных прав, права и обязанности как объекты обязательственных прав, фирменное наименование и коммерческое обозначение как объекты исключительных прав и т. д.).

Более того, даже при передаче таких комплексов и по акту (по единой сделке), например, при продаже или аренде предприятия, переход прав на каждый из составляющих их объектов все равно осуществляется с соблюдением особенностей их правового режима (вещных, обязательственных, исключительных, возможно и корпоративных прав), поскольку здесь требуется составление специальных актов инвентаризации и передачи такого «имущества» (ст. 561, 563, 659, 664 ГК РФ), в которых перечисляются (т. е. индивидуализируются) все объекты, составляющие соответствующий комплекс. Это позволяет говорить о сохранении действия вещно-правового принципа специализации и для таких имущественных комплексов.

Единый недвижимый комплекс является новым видом недвижимой вещи. Целью введение в Гражданский кодекс РФ нового объекта вещных прав – было упрощение процедуры оформления и повышение эффективности оборота комплексных инфраструктурных объектов. Практическая востребованность данной правовой конструкции во многом будет зависеть от последующей гармонизации корреспондирующих положений законодательства.

В рамках продолжающейся реформы гражданского законодательства с 1 октября 2013 г. вступили в силу поправки, внесенные в Гражданский кодекс Законом № 142 ФЗ РФ. Изменения, помимо прочего, касаются понятия и состава

объектов гражданских прав. Введен новый вид недвижимого имущества – единый недвижимый комплекс (далее – ЕНК), а также внесен ряд корреспондирующих уточнений в понятие неделимой вещи.

Под ЕНК понимается совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

При этом ЕНК признается недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, и к нему применяются правила о неделимых вещах.

Введение в гражданское законодательство такого понятия, как «ЕНК», вероятно, призвано закрепить правовой статус и, следовательно, упростить процедуру оформления, а также повысить эффективность использования в гражданском обороте комплексных инфраструктурных объектов (включая линейные).

До сих пор не возникало никаких трудностей в определении линейно-кабельных сооружений связи, которые классифицируются как недвижимость в силу прямых указаний закона. Так, п. 1 ст. 8 Федерального закона от 7 июля 2003 г. № 126 ФЗ «О связи» предусмотрено, что сооружения связи, которые прочно связаны с землей и перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе линейно-кабельные сооружения связи, относятся к недвижимому имуществу.

В других случаях, при отсутствии специального законодательства, статус вышеупомянутых объектов часто определяется судом на основе анализа технических и других характеристик конкретного объекта с учетом нормативных правовых актов, регулирующих порядок его эксплуатации. В то же время из-за отсутствия специального регулирования, в

судебной практике были разработаны различные подходы к определению правового статуса этих объектов.

Принимая во внимание вышеизложенное, можно предположить, что правовая конструкция ЕНК может быть интересна для владельцев сложных промышленных и (или) комплексных инфраструктурных объектов в тех случаях, когда оформление и оборот данных активов предполагается в виде единого объекта. Однако эффективность, целесообразность и практическая значимость этой конструкции во многом будут зависеть от формулирования и согласования соответствующих законодательных положений по управлению земельными и градостроительными отношениями, а также вопросов кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость.

В основе общности зданий, сооружений, линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие) и иных вещей при квалификации этой совокупности как единого недвижимого комплекса законодательно определены следующие признаки:

- единое целевое предназначение как отдельно взятого самостоятельного объекта гражданских прав;
- неразрывная физическая связь между отдельными объектами, входящими в состав единого недвижимого комплекса;
- неразрывная технологическая связь, обеспечивающая функциональное взаимодействие движимых и недвижимых вещей, обеспечивающая использование единого недвижимого комплекса по назначению;
- размещение объектов на одном земельном участке;
- является единой неделимой вещью, поставленной на кадастровый учет в связи с созданием или объединением ранее созданных объектов недвижимости.

Следует иметь в виду, что согласно п. 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса РФ» единый недвижимый комплекс как совокупность объектов может располагаться и на

разных земельных участках. Поэтому отказ органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, в регистрации единого недвижимого комплекса лишь на том основании, что соответствующие объекты не расположены на одном земельном участке, не соответствует положениям статьи 133.1 ГК РФ.

2.4 Правовой режим линейных объектов

В Градостроительном кодексе РФ (п.п. 10.1 ст. 1) получило закрепление понятие линейного объекта. Однако из этого определения сложно выделить его сущностные признаки, позволяющие его идентифицировать по отношению к другим объектам недвижимого имущества.

Понятие сформулировано через перечисление целого ряда объектов, в том числе линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные объекты. Вместе с тем на доктринальном уровне сущность этого объекта недвижимости может быть представлена следующим образом.

Линейный объект представляет собой один из видов сооружений, обладающих значительной протяженностью, который прочно связан с землей и относится к объектам недвижимости.

Отличительным признаком линейного объекта в сравнении с предприятием, единым недвижимым комплексом, зданием иными объектами недвижимости является его значительная протяженность в пространстве. Этим и обусловлены особенности гражданско-правового режима линейных объектов.

Линейный объект является сооружением, которое представляет собой объемную, плоскостную или линейную систему строительства, включая наземную, надземную или подземную, состоящую из несущих и ограждающих строительных конструкций.

Линейные объекты можно дифференцировать с учетом их назначения: транспортные коммуникации, линии связи,

нефтепроводы, газопроводы, электрические сети, водопроводы, канализационные и ливневые стоки. Учитывая назначение объектов можно классифицировать линейные объекты в зависимости от конструкции (трубопроводы, сети).

К линейным объектам относятся:

- дороги;
- линии электропередачи;
- линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения);
- нефтепроводы; газопроводы; иные трубопроводы;
- железнодорожные линии;
- другие подобные сооружения, которые имеют протяженную конфигурацию.

После вступления в силу 1 марта 2015 г. большинства положений Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №171-ФЗ) процедура предоставления земельного участка для строительства линейных объектов была существенно изменена.

В пп. 4 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае его предоставления юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения.

По мнению Минэкономразвития России, по рассматриваемому основанию допускается предоставление земельных участков для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, в том числе не относящихся к объектам федерального, регионального

или местного значения¹. Таковую позицию не разделяют многие региональные чиновники, так что правоприменительная практика отличается в разных регионах.

Для строительства иных, чем вышеуказанные, линейных объектов земельные участки предоставляются в общем порядке с учетом ст. 39.1 ЗК РФ, т. е., как правило, в аренду на торгах.

При этом ст. 39.23 ЗК РФ теперь предусматривает, что для размещения линейных объектов, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка, может быть заключено соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Например, такое соглашение может быть заключено для строительства примыкания к автомобильной дороге.

Также согласно ст. 39.33 ЗК РФ допускается использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности без предоставления земельных участков и установления сервитута в случае капитального или текущего ремонта линейных объектов, строительства временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирование строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

Кроме того, Постановлением Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» предусмотрено, что строительство следующих

¹ Пункт 61 информации Минэкономразвития России «Ответы на часто задаваемые вопросы по реализации положений Федерального закона от 23.07.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

линейных объектов на публичных земельных участках может осуществляться при отсутствии договора аренды (соглашения о сервитуте):

1. Подземные линейные сооружения, а также их наземные части и сооружения, технологически необходимые для их использования, для размещения которых не требуется разрешение на строительство.

2. Водопроводы и водоводы всех видов, для размещения которых не требуется разрешение на строительство.

3. Линейные сооружения канализации (в том числе ливневой) и водоотведения, для размещения которых не требуется разрешение на строительство.

4. Линии электропередачи классом напряжения до 35 кВт, а также связанные с ними трансформаторные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для осуществления передачи электрической энергии оборудование, для размещения которых не требуется разрешение на строительство.

5. Нефтепроводы и нефтепродуктопроводы диаметром DN 300 и менее, газопроводы и иные трубопроводы давлением до 1,2 МПа, для размещения которых не требуется разрешение на строительство.

6. Тепловые сети всех видов, включая сети горячего водоснабжения, для размещения которых не требуется разрешение на строительство.

7. Линии связи, линейно-кабельные сооружения связи и иные сооружения связи, для размещения которых не требуется разрешение на строительство.

8. Проезды, в том числе вдольтрассовые, и подъездные дороги, для размещения которых не требуется разрешение на строительство.

Перечисленные в этом Постановлении Правительства РФ объекты строятся без получения разрешения на строительство в следующих случаях:

– линейный объект не является объектом капитального строительства, т. е. не соответствует характеристикам

сооружения, предусмотренного ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

– линейный объект является вспомогательным объектом капитального строительства (пп. 3 п. 17 ст. 51 ГрК РФ). С учетом позиции Минрегиона вспомогательным является линейный объект, который функционально обеспечивает только один объект капитального строительства и при этом не выходит за границы элемента планировочной структуры¹;

– в силу специального закона субъекта РФ строительство отдельных линейных объектов осуществляется без оформления разрешения на строительство. Например, такие исключения установлены в Областном законе Ленинградской области от 18 мая 2012 г. № 38-оз «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Ленинградской области».

При соблюдении предусмотренных в ст. 133.1 ГК РФ «Единый недвижимый комплекс» условий линейный объект может быть признан единым недвижимым комплексом. В этом случае на него будет распространяться правовой режим недвижимости и применяться правила о неделимых вещах.

Законом допускается раздел линейного объекта на несколько самостоятельных и обособленных линейных объектов. В результате раздела может возникнуть один линейный объект с измененными параметрами в результате проведения его реконструкции. При разделе линейного объекта, в том числе при осуществлении которого не производится его реконструкция, могут быть образованы один или несколько линейных объектов, в том числе линейный объект, раздел которого осуществлен, с измененными параметрами (п. 3 ст. 141.5 ГК РФ).

Бесхозяйные линейные объекты принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию

¹ О государственной экспертизе проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт сетей инженерно-технического обеспечения : письмо Минрегиона России от 20.05.2011 № 13137-ИП/08.

права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся. По истечении трех месяцев со дня постановки бесхозяйного линейного объекта на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на линейный объект.

Бесхозяйный линейный объект, не признанный по решению суда поступившим в муниципальную собственность, может быть вновь принят во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности.

Следует иметь в виду, что с заявлением о принятии на учет бесхозяйных линейных объектов наряду с органами, уполномоченными управлять муниципальным имуществом и осуществляющими государственную регистрацию права на недвижимое имущество, вправе также обратиться лица, обязанные в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию таких линейных объектов. По истечении трех месяцев со дня постановки бесхозяйных линейных объектов на учет лица, обязанные в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию таких линейных объектов, могут обратиться в суд с требованием о признании права собственности на них (п. 5 ст. 225 ГК РФ).

Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается в случаях, установленных гражданским законодательством, Земельным кодексом РФ, другими федеральными законами, в случаях: размещения линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка.

Использование лесов для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов осуществляется с предоставлением или без предоставления лесного участка,

установлением или без установления сервитута, публичного сервитута.

Положениями ч. 1, 2 ст. 11 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов» урегулирован порядок действий органа регистрации прав при предоставлении земельных участков в целях размещения линейных объектов.

При этом в приведенной статье прямо указано, что одновременно с регистрацией права лица на предоставленный земельный участок в ЕГРН вносятся сведения о принадлежности такого земельного участка к категории земель промышленности, за исключением случаев, если такой земельный участок отнесен к категории земель населенных пунктов. Принятия решения о переводе земельного участка из одной категории земель в другую категорию или об отнесении земельного участка к определенной категории земель не требуется.

Таким образом, внесение сведений о категории земельного участка в данном случае проводится, по нашему мнению, вне зависимости от того, была ли ранее установлена категория земельного участка.

Несмотря на то, что в норме использовано словосочетание «одновременно с регистрацией права», полагаем, что изменение категории должно осуществляться вне зависимости от вида регистрационного действия как при регистрации вещных прав на такие земельные участки, так и при регистрации сделок с такими земельными участками, поскольку термин «государственная регистрация права» включает как действия органа по регистрации возникновения, изменения, перехода, прекращения права, так и действия по регистрации ограничения и обременения (ч. 3 ст. 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), к которым относится аренда.

Дополнительно отметим, что согласно п. 170.4.1 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943, в записи кадастра недвижимости о земельном участке, предоставленном в целях размещения линейных объектов федерального, регионального и местного значения, при государственной регистрации прав на него (ограничения таких прав) сведения о категории земель, к которой отнесен такой участок, изменяются на категорию земель «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности или земли иного специального назначения» (за исключением случаев, если такой земельный участок отнесен к категории земель населенных пунктов) в соответствии с ч. 2 ст. 11 Федерального закона № 341-ФЗ.

Контрольные вопросы

1. Понятие и особенности правового режима зданий и сооружений.
2. Понятие и особенности правового режима объектов незавершенного строительства зданий.
3. Правовой режим нежилых помещений и машино-мест.
4. Правовой режим предприятия.
5. Правовой режим единого недвижимого комплекса.
6. Понятие, виды и правовой режим линейных объектов.

Глава 3. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РАЗЛИЧНЫХ КАТЕГОРИЙ

3.1 Гражданско-правовой режим земельных участков поселений

Населенный пункт – это компактно заселенная часть территории, место постоянного проживания граждан. Она имеет необходимые жилые дома и другие здания и сооружения для обеспечения жизнедеятельности граждан, а также собственное название и территориальные границы, которые определены в соответствующем порядке.

Населенный пункт получает свой статус в соответствии с процедурами, установленным законом, и имеет на своей территории государственные или местные органы власти, а также соответствующие учреждения или подразделения, предприятия, учреждения и организации.

Все населенные пункты подразделяются на городские населенные пункты и сельские населенные пункты.

Согласно ст. 83 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от других видов земель. Границы городских и сельских населенных пунктов не должны пересекать границы муниципальных образований, выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

В соответствии с пуп. 1 ст. 85 ЗК РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земли, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующему территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;

- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Согласно п. 2 ст. 85 ЗК РФ границы территориальных зон должны соответствовать требованию о принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Правила землепользования и застройки учитывают особенность расположения и застройки территориальной зоны, а также возможность территориальных сочетаний различных видов землепользования (жилого, общественного, коммерческого, промышленного, рекреационного и других видов землепользования) и формулируют градостроительные регламенты для каждой территориальной зоны отдельно.

Для земельных участков, расположенных в границах одной территории, устанавливается единый «Градостроительный регламент». Градостроительные правила территориальной зоны определяют основу правового режима земельных участков, а также всего, что находится под землей и над поверхностью земли, и используются при строительстве зданий и сооружений, и последующей их эксплуатации.

Градостроительные регламенты обязательны для всех землевладельцев, землепользователей, арендаторов независимо от формы собственности на землю и других прав. Такие лица могут использовать земельный участок для всех разрешенных целей, указанных в градостроительном регламенте о планировании для каждой территориальной зоны.

Согласно ч. 1 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно

разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ч. 2 ст.37 ГК РФ)

Применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент, обязательно установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ч. 2.1 ст. 37 ГК РФ).

Преобразование одного вида разрешенного использования земли и инфраструктуры в другой вид использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом с учетом требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

При наличии следующих обстоятельств земельный участок и объекты недвижимости, тесно связанные с земельным участком, не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон:

– их вид использования не включен в список разрешенных видов использования;

– их размеры не соответствуют пределам, предусмотренным градостроительным регламентом.

Согласно п. 5 ст. 65 ЗК РФ для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных ЗК РФ, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов.

Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам.

В составе общественно-деловых зон земельные участки предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

В составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.

В пределах границ населенных пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Земельные участки, на которых находятся объекты, не являющиеся памятниками истории и культуры, но расположенные в границах зон охраны памятников истории и культуры, используются в соответствии с градостроительными регламентами, установленными с учетом требований охраны памятников истории и культуры.

В составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями

сельскохозяйственного назначения, используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Ограничения права не исключают возможность совершения какого-либо действия, а лишь допускают возможность осуществления этого действия при наличии определенных условий, которые необходимо предварительно соблюсти, либо предоставляют возможность действовать в определенных рамках, полагает Т. Б. Станкевич. По ее мнению, ограничение права представляет собой явление, отражающее необходимость воздержания субъектов ограничиваемых субъективных прав от определенных действий¹.

Под ограничением прав лиц, использующих земельные участки, О. И. Крассов подразумевает установление в административном порядке определенных запретов на некоторые виды хозяйственной деятельности по использованию земли либо требований о воздержании от совершения определенных действий или предоставление ограниченной возможности использования для строго определенных целей чужого земельного участка. В этом контексте ограничение права, в отличие от субъективного права как меры возможного поведения управомоченного лица, представляет собой только определенные затруднения, стеснения или сдерживания в осуществлении конкретного субъективного права.

Под ограничением права пользования объектами недвижимости следует понимать законодательные нормы, устанавливающие пределы осуществления имущественных

¹ Станкевич Т. Б. Ограничения права собственности на земельные участки : дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2013. С. 82–83.

прав с целью обеспечения преимущественно публичных интересов либо содержащие требования о воздержания от совершения определенных действий в отношении земельного участка или расположенного на нем объекта недвижимости.

Из понятия ограничения права можно выделить два неразрывно связанных блока общественных отношений, для регулирования которых органами местного самоуправления принимаются правила землепользования и застройки: отношения, связанные с землепользованием на территории соответствующего этого муниципального образования, отношения по застройке таких земель.

Показательно, что в соответствии со статьей 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации правила землепользования и застройки разрабатываются в целях создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия, создание условий для планировки территорий муниципальных образование, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, создания условий для привлечения инвестиций, том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Обратим внимание на предлагаемое специалистами определение разрешенного использования земли: «это совокупность параметров и видов допустимого использования полезных свойств земельного участка и расположенных на нем природных ресурсов, а также объектов недвижимости в хозяйственных или потребительских целях в соответствии с регламентом либо в ином порядке, предусмотренном законодательством»¹.

¹ Анисимов А. П. Разрешенное использование земельных участков: вопросы теории // Гражданское право. 2006. № 4. С. 32–35.

В судебной практике определяется, что допустимое использование земельного участка, основанного на территориальном зонировании, заключено в определении конкретных видов деятельности, которые возможно вести на предоставленном им участке. В данном случае устанавливается определенный объем прав и обязанностей лиц, которым принадлежит земельный участок, на основании осуществления процедур зонирования территории. В этой ситуации, максимальные размеры земельных участков и предельные объемы разрешенного строительства должны соотноситься с видами разрешенного использования земельных участков.

Главным источником достоверной информации об ограничениях использования земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием может быть и должен быть градостроительный регламент. Таким регламентом в большой степени определяется конкретный объем прав по использованию земельного участка, которые могут быть переданы по договору его собственником другому лицу. От этого зависит планируемое использование, цена и иные показатели, влияющие на окончательное решение приобретателя участка. При этом недостоверная информация, предоставляемая покупателю, может привести к аннулированию договора и иным неблагоприятным последствиям для продавца.

Определенные ограничения установлены в отношении земельных участков, которые хочет арендовать, приобрести в дар, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, если стороной такого договора является иностранное государство, международная организация, иностранный гражданин, лицо без гражданства, иностранное юридическое лицо либо юридическое лицо, в уставном капитале которого имеется доля иностранного государства, международной организации, иностранного гражданина, иностранного юридического лица, лица без гражданства.

В случае, если договор заключен с нарушением этих требований, он будет считаться ничтожным. Указанное ограничение оборотоспособности земельных участков подлежит государственной регистрации в качестве ограничения (обременения) прав на земельный участок. На основании положений ч. 2 ст. 56 Земельного кодекса Российской Федерации установлен перечень возможных ограничений права частной собственности на землю. К ним, в частности, относятся: условия начала и завершения застройки или освоение земельного участка в течение установленных сроков по согласован нам о восстановленном порядке проекту, строительство, ремонта или содержание автомобильной дороги или участка автомобильной дороги, при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности¹.

На этой основе нормы ч. 2 ст. 56 ЗК РФ определяют перечень возможных ограничений права частной собственности на землю. К ним, в частности, относятся:

- условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту;
- строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

3.2 Гражданско-правовой режим земельных участков сельскохозяйственного назначения

Земли сельскохозяйственного назначения – это прежде всего средство производства продуктов питания, кормов для скота, иного необходимого для обеспечения продовольственной безопасности страны сырья, такие земли имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, которая должна обеспечить сохранение их площадей, предотвращение развития

¹ Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

негативных процессов, приводящих к деградации земель и повышение плодородия почв.

Земельный участок является особым объектом хозяйственной деятельности, рассматривается одновременно как природный объект, основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории и как недвижимое имущество, объект права собственности и иных прав. В связи с чем, правовое регулирование отношений, связанных с арендой земельных участков имеет комплексный, межотраслевой характер и относится как к категории гражданского права, так и к специальному земельному и природоохранному законодательству.

Основными нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, касающиеся аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения являются: Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», и принимаемые в соответствии с ними подзаконные нормативные правовые акты.

В действующем земельном законодательстве Российской Федерации правовому режиму земель сельскохозяйственного назначения уделено особое внимание. Так, значение земель сельскохозяйственного назначения отмечено в трех из одиннадцати основных принципов земельного законодательства.

Из семи существующих категорий земель в ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации категория земель сельскохозяйственного назначения выведена на первое место и данной категории посвящена отдельная глава указанного кодекса. Сельскохозяйственное назначение включает в себя как непосредственное выращивание сельскохозяйственной продукции, так и осуществление мер, направленных на обеспечение условий выращивания такой продукции.

Все земли, связанные с производством сельскохозяйственной продукции, объединяются понятием «земли сельскохозяйственного назначения». Так, хранение

семян, выращенной продукции, необходимых удобрений требует наличие складов; доставка техники, рабочей силы к полям и соответственно вывоз с полей готовой продукции обуславливает потребность во внутрихозяйственных дорогах; для управления сельскохозяйственным производством и содержания управленческого персонала необходимы административные здания и т. д. Таким образом, и земли, занятые соответствующими строениями и коммуникациями, относят к категории земель сельскохозяйственного назначения, хотя они по функциональному назначению сходны с землями иных категорий, например, с землями промышленности или землями населенных пунктов.

Также в юридической литературе встречаются различные подходы к классификации земель сельскохозяйственного назначения.

Земли сельскохозяйственного назначения разделяют на два вида: земли, используемые для нужд сельского хозяйства, и земли, предназначенные для сельскохозяйственного использования, т. е. те, которые предполагаются к использованию для соответствующих целей и без которых процесс сельскохозяйственного производства невозможен.

По использованию в хозяйственной деятельности земли сельскохозяйственного назначения классифицируются на сельскохозяйственные угодья и земли, занятые объектами, необходимыми для обеспечения сельскохозяйственного производства и используемые лишь в качестве территориальной основы сельскохозяйственного производства (несельскохозяйственные угодья).

К сельскохозяйственным угодьям согласно Земельному кодексу Российской Федерации относятся пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), которые имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Наряду с сельскохозяйственными угодьями в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяют земли, занятые: внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями,

лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Применительно к землям сельскохозяйственного назначения законодательством РФ установлено правовое регулирование отношений по обеспечению целевого использования, плодородия земель сельскохозяйственного назначения, предотвращение деградации, загрязнения, захламления, нарушения земель, других негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности.

Пунктом 2 ст. 7 Земельного Кодекса Российской Федерации установлено, что правовой режим земель определяется в зависимости от категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, порядок проведения которого устанавливается федеральными законами. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 (ред. от 4 февраля 2019 г.) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

В свою очередь, положения Градостроительного кодекса Российской Федерации, устанавливающие порядок и требования к зонированию территорий и определению видов разрешенного использования земельных участков, по сути регламентируют такие порядки для земель населенных пунктов. В отношении земель сельскохозяйственного назначения, в частности сельскохозяйственных угодий, установлено, что такие порядки должны быть определены уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами (гл. 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации). До

настоящего времени соответствующий федеральный закон не принят.

Это обстоятельство сдерживает развитие сельскохозяйственной отрасли в целом, способствует процессам неконтролируемого перераспределения сельскохозяйственных земель, их нерациональному использованию.

Общая площадь сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации, составляет 197,7 млн га, уже на 35,4 % из них почвы слабогумусированные, среднегумусированные – на 25,3 %. Снижение содержания гумуса и элементов питания в почвах сельскохозяйственных угодий прослеживается почти в каждом регионе Российской Федерации. Увеличивается площадь субъектов Российской Федерации, испытывающих опустынивание ландшафтов.

По данным Министерства сельского хозяйства Российской Федерации, осуществляющего мониторинг земель сельскохозяйственного назначения, общая площадь эродированных, дефлированных и дефляционно-опасных сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации составляет более 50 %, причем доля эродированных и дефлированных почв продолжает неуклонно увеличиваться.

Учитывая значимость сельскохозяйственных земель, как для государства так и для отдельного человека, имеющиеся научные подходы к определению земель сельскохозяйственного назначения, тенденцию деградирования сельскохозяйственных угодий, фактическое наличие земельных участков, являющихся сельскохозяйственными угодьями в составе других категорий земель и соответственно имеющих иной правовой режим, не способствующий сохранению таких земель, представляется необходимым разработка и принятие нормативного правового акта, обеспечивающего рациональную организацию таких земель. Действующий в настоящее время закон «О землеустройстве», предусматривающий проведение мероприятий по организации рационального использования земель устарел и подлежит концептуальной переработке.

Вопросы, связанные с установлением ограничений права собственности, в частности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, в том числе в интересах будущих поколений, неоднократно являлись предметом научных дискуссий. Свобода усмотрения собственников земельных участков при осуществлении правомочия пользования существенно ограничена с учетом особенностей этого объекта и социальной значимости. Собственники земельных участков и иных объектов недвижимого имущества существенно стеснены в их пользовании, что обеспечивается также деятельностью органов надзора и посредством выдачи различного рода разрешений административными органами. В научной доктрине предлагается закрепить на законодательном уровне целостную систему пределов и ограничений права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, учитывая их социальную значимость для достижения определенных целей¹.

Сущность ограничения права собственности заключается в том, что «ограничения не исключают отдельные правомочия из содержания права собственности, а стесняют, сдерживают собственника в осуществлении субъективного права. Ограничения – это имманентно внутренне присущая характеристика права собственности. Они не могут выходить за его пределы. С устранением ограничений права собственности свобода собственника восстанавливается в первоначальном объеме без дополнительных управомочивающих актов»¹.

В соответствии с п. 3 ст. 55 Конституции РФ право собственности может быть ограничено на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо для защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. Если то или иное ограничение прямо не преследует

¹ Камышанская С. В. Пределы и ограничения права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения: гражданско-правовой аспект : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2006. С. 12.

вышеуказанную цель, закрепленную в Конституции РФ, то такое ограничение является неконституционным и юридически ничтожным.

Т. Н. Егорчева в результате диссертационного исследования проблематики ограничения права собственности хозяйственных обществ пришла к выводу, что такое ограничение «представляет собой полное или частичное, временное или постоянное стеснение правомочий органов управления хозяйственных обществ по владению, пользованию и распоряжению имуществом обществ, установленное на основании федерального закона в целях защиты прав их участников, кредиторов и общества»¹.

Этот автор предпринял попытку классифицировать ограничения права собственности на виды по следующим критериям²:

1) по основаниям возникновения (ограничения, вытекающие из федеральных законов, из договоров, из судебных решений);

2) по объектному составу (ограничения права собственности на землю, недра, воды, леса, предприятия, жилые помещения и т. д.);

3) по субъектному составу (ограничения права собственности акционерных обществ, обществ с ограниченной или дополнительной ответственностью);

4) по содержанию (ограничения права владения, права пользования и права распоряжения объектом права собственности;

5) по срокам действия (постоянные и временные);

б) по объему (полные и частичные).

Ограничения права собственности подразделяет на три группы в зависимости от круга лиц, в интересах которых они установлены³.

³ Егорчева Т. Н. Ограничения права собственности хозяйственных обществ : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2003. С. 7, 15.

² Егорчева Т. Н. Там же.

³ Камышанский В. П. Ограничения права собственности ЛО // Закон. 2004. № 9. С. 74.

Следует различать земельный участок как объект земельных правоотношений и земельный участок как объект ограничений права собственности. В первом случае регулируются отношения по использованию и охране земли как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Во втором случае собственнику земельного участка создаются определенные препятствия при осуществлении принадлежащих ему субъективных имущественных прав¹.

В российском законодательстве имеются и другие указания на земельные ограничения (обременения), в том числе:

1. ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ² предусматривает, что имущество (земельный участок или право *аренды* на него), заложенное по договору об ипотеке, считается обремененным ипотекой с момента возникновения права залога (п. 2 ст. 11 указанного Закона).

2. Согласно п. 1 ст. 586 и п. 1 ст. 587 ГК РФ рента обременяет земельный участок, переданный под ее выплату, и при этом получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество.

3. Часть I ст. 64 Градостроительного кодекса РФ устанавливает, что в отношении объектов недвижимости в градостроительстве могут устанавливаться публичные и частные сервитуты»³.

3.3 Гражданско-правовой режим земельных участков особо охраняемых природных территорий

Земельные участки особо охраняемых природных территорий (далее – ООПТ) характеризуются особым гражданско-правовым режимом, который отчасти определен в

¹ Станкевич Т. Б. Ограничения права собственности на земельные участки : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2003. С. 13.

² Об ипотеке (залоге недвижимости) : федер. закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ в ред. от 30 декабря 2004 г. // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

³ Сидоренко АЛЮ. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве // Юрист. 2000. № 11. С. 36.

ст. 95 ЗК РФ: «Земли особо охраняемых природных территорий относятся к объектам общенационального достояния и могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности. В случаях, предусмотренных федеральными законами, допускается включение в земли особо охраняемых природных территорий земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности».

Но положения данной статьи закона на сегодняшний день порождают много вопросов, на которые необходимо получить разъяснения, например, какие ограничения распространяются на содержание правомочий собственников земельных участков в границах ООПТ, каков порядок и последствия их установления. Важность поиска ответов на такие вопросы состоит в том, что земельные участки из состава субкатегории земель ООПТ могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов РФ, муниципальной собственности, а кроме того, федеральные законы предусматривают и их возможность остаться в частной собственности граждан и юридических лиц.

Наиболее строгим режимом землепользования и ограничений права собственности характеризуются земельные участки государственных заповедников и национальных парков. Во-первых, эти земли находятся в федеральной собственности и предоставляются соответствующим федеральным природоохранным учреждениям на праве постоянного (бессрочного) пользования. Во-вторых, земельные участки в границах государственных заповедников и национальных парков изъяты из гражданского оборота (ст. 27 ЗК РФ).

При этом законом допускается сохранение в границах заповедников и национальных парков земельных участков иных землепользователей, включая частных собственников, деятельность которых не оказывает негативное (вредное) воздействие на земли этих категорий ООПТ и не нарушает режим использования земель государственных заповедников и национальных парков.

Закон ограничивает права не только частных лиц, но и публичного собственника земельного участка, занятого ООПТ. Так, п. 7 ст. 95 ЗК РФ содержит указание на перечень запретов и ограничений различных видов деятельности в границах ООПТ федерального значения. В частности, предусмотрен запрет на предоставление садоводческих и огороднических участков; строительство автомобильных дорог, трубопроводов, линий электропередачи и других коммуникаций, строительство и эксплуатацию промышленных, хозяйственных и жилых объектов, не связанных с разрешенной на особо охраняемых природных территориях деятельностью в соответствии с федеральными законами; движение и стоянку механических транспортных средств, не связанные с функционированием особо охраняемой природной территории, прогон скота вне автомобильных дорог. Перечень этих запретов и ограничений является открытым.

Он дополняется положениями Федерального закона от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (далее – Закон об ООПТ)¹, которыми, например, запрещается интродукция живых организмов в целях их акклиматизации на территориях государственных заповедников (ст. 9). Таким образом, Российская Федерация как собственник этих земельных участков ограничивается в возможности распоряжения этим недвижимым имуществом – как путем его передачи в частную собственность гражданам, так и в части разрешения отдельных видов использования земельных участков, входящих в состав заповедников и национальных парков.

Признание определенной территории государственным природным заповедником (национальным парком) будет порождать вполне конкретные правовые последствия для правообладателей земельных участков (граждан и юридических лиц), включая ограничение права пользования и распоряжения ими.

¹ СЗ РФ. 1995. № 12. Ст. 1024.

Менее жесткие запреты установлены в отношении территорий государственных заказников, природных парков, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, которые п. 5 ст. 27 ЗК РФ отнесены к земельным участкам, ограниченным в обороте.

При этом под оборотом в гражданско-правовой науке понимаются сделки и иные действия, направленные на возмездную и безвозмездную передачу имущества и иных объектов в рамках возникающих между их участниками гражданских правоотношений¹.

В настоящий момент ст. 129 ГК РФ не использует термин «вещи, изъятые из оборота», но употребляет термин «ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав». Поскольку мы не ставим знак равенства между гражданским и земельным правом (это две самостоятельные отрасли права), а ст. 27 ЗК РФ по-прежнему использует оба термина (изъяты и ограничены в обороте), то для земельных правоотношений категория «изъят из оборота» продолжает оставаться актуальной. В связи с этим представляется, что в отношении земельных участков, изъятых из оборота, невозможно совершение любых сделок; если же участок только ограничен в обороте, то он может быть передан в безвозмездное пользование или аренду гражданам и юридическим лицам.

Применительно к земельным участкам в составе ООПТ такая логика выдерживается законодателем лишь частично. Так, земли заповедников и национальных парков изъяты из гражданского оборота, однако в силу п. 5 ст. 10 Закона об ООПТ для строительства объектов туризма, физической культуры и спорта земельные участки в границах биосферных заповедников могут быть переданы в аренду гражданам и юридическим лицам. Согласно ст. 17 Закона об ООПТ земельные участки в границах национальных парков могут быть переданы гражданам и юридическим лицам в аренду для ведения рекреационной деятельности. Некоторые категории

¹ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / отв. ред. О. Н. Садилов. 2-е изд. М., 2002. С. 315.

работников государственных природных заповедников и национальных парков могут получить земельные участки на праве безвозмездного пользования (служебные наделы) в силу ст. 24 ЗК РФ.

Земельные участки особо охраняемых территорий, в том числе национальных парков ввиду своей особой природной ценности отнесены в силу пп. 1 п. 4 ст. 27 ЗК РФ к земельным участкам, изъятым из оборота. Статус и режим использования национальных парков определяется соответствующими актами органов государственной власти.

В тоже время в границах национальных парков могут располагаться земельные участки, находящиеся в его границах, принадлежащие иным пользователям и собственникам.

Использование таких участков допускается с учетом соблюдения режима, установленного в отношении таких территорий, с учетом предусмотренного ограничения хозяйственной и иной осуществляемой деятельности.

Указанные обстоятельства порождают невозможность осуществления в отношении указанных земельных участков гражданских сделок. В случае неправомерного перехода права собственности на земельный участок из категории земель особо охраняемых природных территории, судебные инстанции указывают на ничтожность заключенного договора.

При этом, земельные участки, в границах зон экстенсивного использования, предоставленные на праве постоянного (бессрочного пользования) соответствующим природоохранным учреждениям могут быть предоставлены в аренду в целях осуществления рекреационной деятельности¹.

Данные положения порождают коллизию норм земельного законодательства со специальными нормами.

В этой связи, с учетом особого правового статуса обозначенных земельных участков, необходимо особо урегулировать возможность их оборота. По аналогии с

¹ Дьяконов К. П., Дончева Л. В. Особо охраняемые природные территории (ООПТ) // Экологическое проектирование и экспертиза : учебник для вузов. М. : Аспект Пресс, 2005. 384 с.

установлением в границах национальных парков зон экстенсивного и интенсивного природопользования, необходимо разграничить оборот земельных участков в зависимости от функциональных зон.

Представляется, что земельные участки, непосредственно расположенные в заповедной зоне, подлежат изъятию из гражданского оборота, так как данная зона предназначается в первую очередь для сохранения природной среды и не предполагает размещения любых иных объектов.

Иные земельные участки, возможно, рассматривать в совокупности с ограничением их использования в зависимости от функциональности их зон, однако полное их изъятие из гражданского оборота не представляется необходимым.

Отсутствие в рамках действующего законодательства единого документа, содержащего сведения об отнесении земельных участков в ограниченном или изъятых из оборота. Подтверждение указанных сведений возможно на основании ряда подтверждающих документов, таких как выписка из ЕГРН, сведения ИСОГД, заключения соответствующих уполномоченных органов¹.

С учетом изложенного представляется возможным дополнительно урегулировать вопрос об установлении критериев отнесения земельных участков к изъятых из оборота с учетом их фактического использования.

Если исходить из того, что право пользования земельным участком – это закрепленная законом возможность его хозяйственной эксплуатации путем извлечения полезных свойств и получения дохода, то органы местного самоуправления реализуют свое правомочие пользования при благоустройстве и озеленении территории муниципалитета, использовании, охране, защите, воспроизводстве городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах его населенных пунктов, а также при создании, развитии и

¹ Яковлева И. А. Актуальные вопросы развития системы особо охраняемых природных территорий // Фундаментальные исследования. 2015. № 12-2. С. 438–443.

обеспечении охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения.

В связи с этим, когда рассматривается право пользования в содержании права муниципальной собственности на земельные участки, критерий извлечения полезных свойств и получения дохода выдерживается. Оно может быть ограничено, как и право распоряжения, при создании ООПТ регионального или местного значения. В ситуации, когда муниципальный земельный участок попадает в границы создаваемой особо охраняемой природной территории или его охранной зоны, органы местного самоуправления должны осуществлять его использование с учетом накладываемых ограничений.

Таким образом, классификация ограничений права публичной (федеральной, региональной, муниципальной) собственности на земельные участки в составе субкатегории земель особо охраняемых природных территорий включает в себя два вида ограничений: права пользования и права распоряжения.

Вопрос соблюдения правового режима земельных участков в пределах ООПТ напрямую связан с проблемой оформления земельных прав собственников ООПТ.

Создание любой ООПТ - это совокупность управленческих решений и их гражданско-правовых последствий. Так, для создания, например, природного парка издается нормативный акт субъекта РФ, где указываются его примерные границы, назначается дирекция, которая начинает проводить на этой территории комплекс природоохранных мероприятий, и т. д. Между тем создание такой ООПТ должно сопровождаться не только зонированием территории и определением ее границ, но и надлежащим оформлением вещных прав, поскольку данный земельный участок должен находиться в собственности субъекта РФ.

В реальности таких гражданско-правовых последствий не наступает: межевание и кадастровый учет данного участка не производятся; государственную регистрацию права собственности субъекта РФ Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии не проводит; свидетельство о регистрации права государственной

собственности органу исполнительной власти субъекта РФ не выдается.

Более того, на этой территории, которая согласно Закону об ООПТ должна находиться полностью в собственности субъекта РФ (например, природный парк «Волго-Ахтубинская пойма» в границах Волгоградской области), продолжают мирно сосуществовать федеральная, муниципальная и частная собственность, а также жить в деревнях (или в садоводческих товариществах за границами населенных пунктов) граждане, у которых земельные участки находятся на праве аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения (или вообще без оформления каких-либо прав).

В свою очередь, федеральные и региональные участки, которые есть в пойме, тоже в большинстве случаев юридически не оформлены в соответствующую публичную собственность. С гражданско-правовых позиций данная ситуация является недопустимой, поскольку земельный участок, прежде чем стать объектом права собственности (вне зависимости – частной или публичной), должен быть индивидуализирован в качестве самостоятельного объекта гражданского оборота.

Кроме того, отсутствие точных границ ООПТ затрудняет применение ряда статей КоАП РФ и УК РФ о нарушении правового режима ООПТ: если нет границ ООПТ (не проведено межевание) и кадастрового учета, нет и нарушения правового режима ООПТ. Сложившаяся ситуация объясняется тем, что формальная процедура создания ООПТ, связанная с проведением межевых и кадастровых работ, государственной регистрацией, изъятием и компенсацией стоимости земельных участков частных лиц, является весьма затратной, а подчас и вовсе непосильной задачей для бюджета.

Экономической заинтересованности в проведении указанных мероприятий у публичных собственников нет, а потому в региональные (равно как и в иные) бюджеты соответствующих статей расходов не закладывается. В результате отношения собственности в рассматриваемой сфере остаются неурегулированными. На сегодняшний день

практически во всех ООПТ проживают местные жители, которые имеют на праве собственности или ином праве земельные участки, в том числе в границах заповедников, национальных или природных парков.

Так, например, Положение о государственном природном заповеднике «Утриш», утвержденное Приказом Минприроды России от 3 марта 2011 г. № 145, предусматривает перечень участков территории заповедника, на которых допускается ограниченное хозяйственное использование в целях обеспечения функционирования заповедника и жизнедеятельности граждан, проживающих на его территории (размещение ульев и пчел, выпас домашних животных, предоставление служебных земельных наделов (пахотной земли и сенокосов) и т. д.).

Действительно, специфика правового режима земельных участков в национальных парках предполагает принцип дифференцированного режима их охраны, защиты и использования с учетом местных особенностей, согласно которому и выделяются функциональные зоны. Однако подобные виды деятельности не соответствуют целевому назначению земельных участков, предназначенных для создания ООПТ, а принудительное изъятие имущества граждан и их переселение (кроме «цены вопроса») несет риск социального взрыва. В результате мы видим многочисленные нестыковки теории и практики в части целей создания ООПТ и сохранения видов землепользований, не соответствующих им.

Контрольные вопросы

1. Какие требования установлены для правового режима земельных участков поселений установлены действующим законодательством?

2. Каковы цели установления ограничений оборотоспособности земельных участков сельскохозяйственного назначения?

3. Какие неблагоприятные последствия наступают при нарушении требований закона об ограничении оборотоспособности земель сельхозназначения?

4. Какие требования установлены для правового режима земельных участков особо охраняемых природных территорий в соответствии с действующим законодательством.

Глава 4. ОСОБЕННОСТИ ЗАЩИТЫ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

4.1 Вещно-правовые, обязательственно-правовые и иные способы защиты прав на недвижимое имущество

Среди способов защиты прав, указанных в статье 12 ГК РФ наиболее актуальными для защиты вещных прав на недвижимое имущество являются следующие способы:

- признание права;
- признание оспариваемой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности, применение последствий недействительности ничтожной сделки;
- признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления;
- неприменение судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, нарушающего права собственности и противоречащего закону.

Кроме того, Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает специальные **вещно-правовые способы защиты имущественных прав** – *виндикационный и негаторный иски*, которые применяются при непосредственном нарушении вещного права, таких как: похищение, иное незаконное изъятие вещи; установление помех, которые мешают собственнику недвижимого имущества реализовывать свои правомочия. Такие иски именуют абсолютными, так как могут предъявляться к любым нарушителям вещных прав. Такие иски могут быть предъявлены только в случае сохранения недвижимого имущества в натуре. В случае утраты такого имущества, защита имущественного интереса может осуществляться с помощью обязательственного – деликтного иска.

Виндикационный иск – иск об истребовании управомоченным лицом (титულным владельцем) имущества от его незаконного, фактического владельца.

При этом необходимо учитывать положения ст. 302 ГК РФ, которые разделяют два вида незаконного владения чужой вещью и устанавливают различные правовые последствия в

зависимости от добросовестности приобретателя. Чтобы приобретатель недвижимости был признан добросовестным приобретателем по смыслу ст.302 ГК РФ, ему необходимо удовлетвориться в наличии у продавца прав на отчуждение недвижимости. Добросовестным является приобретатель, который не знал и не должен был знать о том, что продавец не имел права отчуждать недвижимое имущество, поскольку не являлся собственником имущества. Кроме того, в силу абз. 3 п. 6 ст.8.1 ГК РФ приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным (ст. ст. 234 и 302 ГК РФ), пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него.

Общие нормы о виндикационном иске не устанавливают особенностей защиты вещных прав на недвижимость, споры о которой определяются содержанием соответствующих записей в государственном реестре и возможностями их оспаривания.¹ В том случае, если право на недвижимую вещь зарегистрировано за иным лицом, то нормы о виндикации не должны применяться, и защита прав лица, которое считает себя собственником, должна осуществляться с помощью иска о признании права и отмены государственной регистрации.²

Негаторный иск – иск об устранении препятствий в использовании вещи ее законным владельцем. Основаниями для предъявления негаторного иска могут являться действия нарушителя, которые препятствуют титульному владельцу пользоваться в полной мере недвижимой вещью, противоправное бездействие, а также наличие реальной угрозы нарушения вещного права. Негаторное требование можно предъявить в период длящегося нарушения права, следовательно, оно не подвержено исковой давности.

¹ Гражданское право : учебник: в 4 т./ отв. Ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Статут, 2019. – С. 163.

² Концепция развития гражданского законодательства РФ. С.78.

Последствием удовлетворения данного иска является запрет совершения определенных противоправных действий или одновременное возложение на ответчика обязанности по устранению последствий совершенного правонарушения.

Указанные иски могут предъявлять к нарушителям не только собственники и обладатели иных вещных прав, но и иные титульные владельцы вещей (ст. 305 ГК РФ). Такие способы защиты применяются в отношении третьих лиц, не являющихся контрагентами по договорным обязательствам. В соответствии со ст. 305 ГК РФ титульные владельцы (например, унитарные предприятия, отказополучатели) могут защищать свое право владения вещью даже против его собственника.

Обязательно-правовые способы защиты вещного права на недвижимое имущество. В конкретной ситуации выбор способа защиты нарушенного вещного права не зависит от усмотрения лица, право которого нарушено, а определяется характером правоотношений, которыми связаны их стороны. Если в основе правовой связи участников спора лежит договор, сделка, факт причинения вреда, то применяется обязательно-правовой способ защиты вещного права на недвижимое имущество.

Отличительная черта обязательно-правовых способов защиты субъективных гражданских прав в том, что их применение вытекает из относительного правоотношения с достаточно четко определенным кругом субъектов, которые впоследствии становятся участниками общественного отношения по применению того или иного средства защиты.

Среди обязательно-правовых способов защиты субъективных гражданских прав можно выделить: признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий недействительности сделки, гражданско-правовая ответственность (договорная и деликтная), понуждение к исполнению обязательства в натуре, возврат неосновательного обогащения.

Применительно к обороту недвижимого имущества также существует специфический способ защиты субъективных

гражданских прав – понуждение к государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Иск о признании сделки недействительной. Если рассматривать имеющуюся практику по спорам в указанной сфере, то можно увидеть, что наблюдается вариативность развития последствий правоприменительной практики. В связи с этим представляется необходимым ответить на теоретико-практические вопросы, позволяющие выявить особенности защиты прав на недвижимость и определить основные тенденции правовой действительности в указанной сфере, в частности, необходимо установить основания признания сделки недействительной и применения последствий таковой, выступающие инструментом защиты права собственности на недвижимость, а кроме того, предусмотреть практическую реализацию разрешения споров, связанных с государственной регистрацией перехода права собственности.

Иск о признании сделки недействительной предполагает возврат имущества при незаконном отчуждении или необоснованном удержании. В случаях сопровождения противоправных действий по завладению имуществом путем регистрации права, основанием перехода которого являлись сделки, заключенные под влиянием насилия или путем предоставления недостоверных, ложных либо сфальсифицированных сведений, иск применяется как средство лишения титула и создания предпосылок для возврата владения. Иск о признании сделки недействительной также является самостоятельным способом защиты права юридического лица на недвижимое имущество, если противоправное поведение ответчика не было сопряжено с лишением владения и ограничивалось лишь лишением титула.

В современной отечественной доктрине гражданского права институт недействительности сделок является одним из самых дискуссионных, в частности, недействительность сделки не предусмотрена правом; сделка существует «на бумаге», но фактически сделки нет. Гражданский кодекс РФ 1994 г. содержит положения о недействительности сделок в § 2

«Недействительность сделок» гл. 9 «Сделки». Законодатель обособил этот вид сделок ввиду того, что на практике сформировалось устойчивое правовое регулирование таких сделок, об этом, в частности, говорится в ст. 167 ГК РФ, согласно которой сделка признается недействительной с момента совершения таковой. Следует отметить, что относительно права собственности на недвижимое имущество самостоятельность признания сделки недействительной как способа защиты права представляется весьма спорной.

Поскольку для обеспечения интересов собственника оказывается недостаточной утрата приобретателем титула, то в силу этого собственник вынужден прибегать к иным вариантам защиты: применению последствий недействительности сделки, признанию права собственности и т. д. Признание сделки недействительной еще не является основанием для наличия права собственности на недвижимое имущество, так как необходимо аннулировать записи в реестре. В другом случае возникает ситуация, когда решение суда о признании сделок недействительными оставалось необязательным до «санкционирования» органом государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Согласно правовой позиции ВАС РФ на практике суды выносят решения, руководствуясь установленным в процессе разбирательства фактом недействительности сделки при сохранении записи в реестре. В соответствии с вышеуказанной позицией арбитражный суд при разрешении споров об истребовании имущества из незаконного владения вправе вынести решение о признании сделки недействительной независимо от предъявления требования.

Следует отметить необходимость разграничения недействительных и незаключенных сделок, так как от этого зависит способ защиты права собственности. Данное разграничение находит подтверждение на практике, в частности, ФАС Волго-Вятского округа в 2010 г. своим решением подтвердил правомерность удовлетворения иска об изъятии помещений из незаконного владения. Суд признал подписанный сроком на один год договор аренды между

бывшим собственником помещений и ООО «Эдельвейс-2» незаключенным, так как вопреки положению п. 2 ст. 651 ГК РФ данный договор не был зарегистрирован должным образом¹.

Последствия, возникающие в случаях признания сделок недействительными, необратимы. К таким последствиям согласно ст. 167 ГК РФ относят возврат всего приобретенного по сделке (реституция), а если не получится вернуть в аналогичном виде, то в финансовом эквиваленте. В случае если сделка совершена под влиянием заблуждения, возникшего по причине обстоятельств, за которые отвечает контрагент, то лицо, находившееся под влиянием заблуждения, в соответствии со ст. 178 ГК РФ вправе требовать возмещения причиненных ей убытков.

Недействительность сделки влечет за собой недействительность основанных в дальнейшем на ней сделок. Заявить требование о реституции возможно только в случае, если сделка признана недействительной. Стоит заметить, что реализация требований о реституции ведет к определенным сложностям, к примеру, при рассмотрении дела о признании недействительным договора, который связан с отчуждением недвижимости, суды не могут их применить по причине уничтожения либо реконструкции имущества. Это привело к тому, что объект спора перестал существовать в том виде, в котором был на момент заключения сделки, что не обеспечивает возврата имущества и его восстановления в первоначальном положении. В случае если изменения не нашли своего юридического закрепления, то существенность произведенных изменений возлагается на усмотрение суда.

В случае злоупотреблений со стороны собственника отчуждаемого имущества и заключения им нескольких договоров купли-продажи в отношении одного и того же объекта суд удовлетворяет иск о государственной регистрации перехода права собственности того лица, во владение которого передано это имущество применительно к ст. 398 ГК РФ. Иные

¹ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 14.01.2010 по делу № А28-10799/2009.

покупатели вправе требовать возмещения убытков, вызванных неисполнением договора купли-продажи продавцом. Если продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества и произведена государственная регистрация перехода права собственности за одним из покупателей, другой покупатель вправе требовать от продавца возмещения убытков, вызванных неисполнением договора купли-продажи.

Иные способы защиты прав на недвижимое имущество

Требования к правам на недвижимое имущество включают, в частности, требования о признании права, об установлении сервитута, об установлении границ земельного участка, об освобождении имущества от ареста.

В проекте Федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Проект) обобщены подходы, выработанные на практике¹. Предлагаемый проект ст. 226 Гражданского кодекса Российской Федерации содержит открытый перечень способов защиты прав собственности, к которым относятся:

- изъятие вещи из чужого незаконного владения (виндикационный иск);
- устранение нарушений имущественных прав, не связанных с лишением имущественных прав (негаторный иск);
- освобождение вещи или другого объекта права собственности от ареста (исключение из описи);
- признание прав собственности.

Отсутствие законодательного закрепления требований о признании прав собственности и освобождении имущества от ареста как средства защиты прав собственности создает много проблем на практике. Широкое распространение получила позиция о том, что иск о признании права собственности не

¹ О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: проект Федерального закона № 47538-6/5 // URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/47538-6>.

является вещно-правовым иском, а является способом защиты любого субъективного гражданского права.

Требование о признании вещного права имеет характеристики требования вещного права, но не может быть отнесено к вещно-правовым способам защиты, закрепленным в настоящее время в законодательстве. Е. А. Суханов считает, что «предварительное оспаривание записи в Едином государственном реестре путем подачи иска о признании права собственности на недвижимую вещь необходимо для последующего удовлетворения иска не только о виндикации, но и о реституции вещи»¹.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В пункте 58 постановления № 10/22 разъяснено, что лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности. Иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права².

Показательным является спор о признании права на воздушно-кабельную линию, рассмотренный Арбитражным судом Волго-Вятского округа от 7 апреля 2022 г. № Ф01-176/2022 по делу № А43-14504/2020. Иск о признании права, заявленный лицами, права и сделки которых в отношении спорного имущества никогда не были зарегистрированы, могут

¹ Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М. : Статут, 2017.

быть удовлетворены в тех случаях, когда права на спорное имущество возникли до вступления в силу Закона о регистрации и не регистрировались в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 6 названного Закона, либо возникли независимо от их регистрации в соответствии с п. 2 ст. 8 Гражданского кодекса (п. 59 постановления № 10/22).

Истец правом собственности на спорное имущество до вступления Закона о регистрации не обладал, в связи с чем заключение договора купли-продажи ВКЛ, а также факт уплаты ответчику предусмотренной договором цены не могли являться основанием для признания права собственности в судебном порядке.

Учитывая, что обращаясь в суд, истец в качестве основания возникновения права собственности указал сделку купли-продажи, государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество должна быть произведена в соответствии с установленными Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом о регистрации правилами.

Таким образом, иск о признании права – это иск о подтверждении уже возникшего права, и заявление данного иска в настоящем деле не может являться надлежащим способом защиты своих прав, в связи с чем вывод апелляционного суда о наличии оснований для удовлетворения такого иска нельзя признать обоснованными.

После передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества и имеет право на защиту своего владения на основании ст. 305 Гражданского кодекса Российской Федерации. В то же время покупатель не вправе распоряжаться полученным им во владение имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом (п. 60 Постановления №10/22).

Применение такого способа защиты как *признание права отсутствующим* является исключительной мерой и подлежит применению в том случае, когда невозможно восстановление нарушенных прав с использованием иных средств защиты, при этом Постановление № 10/22 четко ограничивает перечень данных случаев: право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились.

В постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20 октября 2010 г. № 7214/10, от 4 сентября 2012 г. № 3809/2012 и от 24 января 2012 г. № 12576 сформулирована правовая позиция, согласно которой иск о признании отсутствующим права относится к числу исков об оспаривании права, ввиду чего полномочиями заявлять такой иск обладает лицо, которое с учетом положений ч. 1 ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации докажет факт восстановления его нарушенных прав в результате удовлетворения такого иска.

Иски об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц.

При рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и

законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности (ч. 4 ст. 200 Арбитражного процессуального кодекса РФ).

Таким образом, для признания ненормативного акта недействительным, решения и действия (бездействия) незаконными необходимо наличие одновременно двух условий: несоответствие их закону или иному нормативному правовому акту и нарушение прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности.

Так, ООО «Т» (далее – общество) обратилось в арбитражный суд с заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (далее – управление) со следующими требованиями:

– признать незаконным бездействие государственного регистратора межмуниципального отдела по Тбилисскому и Усть-Лабинскому районам управления П... В. Н., выражающееся в непринятии решения о прекращении ограничений (обременений) в отношении объектов недвижимости, расположенных по адресу: Россия, Краснодарский край, Тбилисский район, ст-ца Т..., пер. С..., ул. Э..., , г.. В силу ч. 1 ст. 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК) граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение, действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Одним из оснований для приостановления осуществления государственной регистрации прав по решению государственного регистратора является поступление судебного акта о *наложении ареста на недвижимое имущество или о запрете совершения определенных действий с ним* (п. 37 ч. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ). Названное приостановление осуществления государственной регистрации действует до поступления в орган регистрации прав судебного акта о снятии ареста или запрета (ч. 6 ст. 26 Закона № 218-ФЗ).

Нормами Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации определено, что арест, наложенный на имущество, либо отдельные ограничения, которым подвергнуто арестованное имущество, отменяются на основании постановления, определения лица или органа, в производстве которого находится уголовное дело, когда в применении данной меры процессуального принуждения либо отдельных ограничений, которым подвергнуто арестованное имущество, отпадает необходимость, а также в случае истечения установленного судом срока ареста, наложенного на имущество, или отказа в его продлении (ч. 9 ст. 115). Арест, ранее наложенный на имущество в рамках предварительного следствия или дознания, подлежит отмене постановлением суда в случае отказа в удовлетворении ходатайства следователя или дознавателя о продлении срока ареста (ч. 5 ст. 115.1).

В силу ч. 1 ст. 65 Кодекса каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований возражений. Обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для принятия государственными органами, органами местного самоуправления, или иными органами, должностными лицами оспариваемых актов, решений, совершения действий (бездействия), возлагается на соответствующий орган или должностное лицо.

Арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании

имеющихся в деле доказательств. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы (ст. 71 Кодекса).

Суд, установив, что предоставленные заявителем в регистрирующий орган документы являются достаточным основанием для проведения регистрационных действий, суд делает вывод о наличии правовых оснований для удовлетворения заявленных требований.

4.2 Оспаривание государственной регистрации как способ защиты прав на недвижимость

В соответствии с ч. 3 ст. 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

С государственной регистрацией прав Закон № 218-ФЗ связывает определенные юридические последствия: возникновение, ограничение (обременение), переход или прекращение прав на недвижимое имущество.

Обязательными этапами проведения государственной регистрации прав является правовая экспертиза документов и проверка законности сделки, установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав.

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных названным Законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном данным Законом порядке (ч. 1 ст. 14 Закона № 218-ФЗ).

ЕГРН является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с этим Законом сведений (ч. 2 ст. 1 Закона № 218-ФЗ).

Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются: договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки; иные документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим в месте и на момент возникновения, прекращения, перехода прав, ограничения прав и обременений объектов недвижимости (п. 2, 8 ч. 2 ст. 14 Закона № 218-ФЗ).

В случае, если решением суда предусмотрено прекращение права на недвижимое имущество у одного лица или установлено отсутствие права на недвижимое имущество у такого лица и при этом предусмотрено возникновение этого права у другого лица или установлено наличие права у такого другого лица, государственная регистрация прав на основании этого решения суда может осуществляться по заявлению лица, у которого право возникает на основании решения суда либо право которого подтверждено решением суда. При этом не требуется заявление лица, чье право прекращается или признано отсутствующим по этому решению суда, в случае, если такое лицо являлось ответчиком по соответствующему

делу, в результате рассмотрения которого, признано аналогичное право на данное имущество за другим лицом (ч. 3 ст. 58 Закона № 218-ФЗ).

Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем подачи судебных исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

В частности, если резолютивная часть судебного акта разрешает вопрос о наличии или отсутствии права или обременения недвижимого имущества, возвращении имущества его владельцу, применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одному из сторонами сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

В то же время решение суда о признании сделки недействительной, на которую не распространяются последствия ее недействительности, не является основанием для внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц. В случаях, когда запись в ЕГРЮЛ нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или изъятия имущества из чужого незаконного владения ¹ оспаривание зарегистрированных прав или обременений может быть осуществлено путем подачи иска о признании права или обременения отсутствующими.

Как указывалось ранее, государственная регистрация прав осуществляется путем внесения записи в ЕГРН о праве на недвижимое имущество, сведения о котором вносятся в ЕГРН. Общая норма п. 2 вышеупомянутой ст. 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает, что права на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

¹ Например, право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано на разных лиц, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратилось.

Если заинтересованное лицо считает существование определённой записи в Государственный реестр, касающейся конкретного имущества, незаконным, возникает вопрос об оспаривании зарегистрированного права. Постановление Пленума №10/22 положило конец спору о формах защиты имущественных прав на недвижимое имущество, допустимых в таких случаях (п.52).

Из анализа судебной практики видно, что суды признали допустимым подачу иска о признании недействительным государственной регистрации прав, иск о признании недействительным зарегистрированного права собственности, а также о признании недействительным свидетельства о государственной регистрации прав собственности.

Однако использование последнего в судебной практике, как правило, воспринимается негативно, поскольку по смыслу ст. 2 Закона о государственной регистрации в суде может быть оспорено зарегистрированное право, а не само свидетельство о регистрации, которое является юридически подтверждающим документом и не даёт возникнуть какие-либо права со стороны его владельца. Соответственно, такой иск не может быть разрешен без привлечения правообладателя зарегистрированного права в качестве ответчика¹.

Так, Федеральная антимонопольная служба по Волго-Вятскому округу, отменяя решения суда первой инстанции, отметила, что истец не подавал иск о признании недействительным права собственности ответчика на земельную долю, в связи с чем свидетельство о государственной регистрации о государственной регистрации права собственности на спорный земельный участок не может быть признано юридически недействительным.

По существу требования истца (признать отсутствующим право собственности сторон, а в последующем, при уточнении

¹ Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 07.05.2008 № Ф08-2420/2008; Постановление Президиума вАС РФ от 26.06.2001 № 4156/00 по делу № А41-К2-10659/99; Постановление Президиума ВАС РФ от 27.03.2002 № 5152/01 по делу № 4254.

иска, требования о прекращении права собственности и исключении записи из ЕГРН) сводятся к оспариванию внесенной в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве собственности на спорный объект в связи с указанными истцом несоответствиями отраженных в ЕГРН технических характеристик объекта действительности (в связи с такими несоответствиями истец утверждает о фактическом отсутствии спорного объекта).

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 января 2012 г. № 12576/11 сформулирована правовая позиция, согласно которой иск о признании обременения отсутствующим является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством¹. Такой способ защиты доступен владеющему собственнику спорного имущества.

Оспаривание записи в ЕГРН может быть связано также со спорами в рамках процедур банкротства при наличии требований о признании совершенных сделок недействительными.

Так, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «А» (далее – общество, должник) конкурсный управляющий должника Б. (далее – управляющий) обратилась в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным договора купли-продажи от 3 ноября 2014 г. земельного участка, кадастровый номер ..., площадью 10 000 м², расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская республика, г. Нальчик, ул.(далее – земельный участок), заключенного должником с В., а также о признании недействительным (ничтожным) договора купли-продажи от 8 октября 2018 г. спорного земельного участка, заключенного В с Кауф Д. Ф, аннулировании записи о регистрации права собственности Кауф Д. Ф. на земельный

¹ Вестник ВАС РФ. 2012. № 5.

участок и применения последствий недействительности сделки в виде возврата земельного участка в конкурсную массу должника, восстановления в ЕГРН записи о должнике как правообладателе земельного участка (с учетом уточнения, принятого судом в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, т. 2, л. д. 92–103).

Полагая, что указанные сделки являются недействительными, как совершенные в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, конкурсный управляющий должника обратился в арбитражный суд с рассматриваемым заявлением о признании сделок недействительными по основанию п. 2 ст. 61.2 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), а также по ст. 10 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс).

Суды рассматривая аналогичные споры, учитывают правовую позицию, изложенную в определении Верховного Суда Российской Федерации от 31 июля 2017 г. по делу № 305-ЭС15-11230.

Контрольные вопросы

1. Какие способы защиты вещных прав на недвижимое имущество вы знаете?
2. Вещно-правовые способы защиты права собственности и иных вещных прав в Российской Федерации.
3. В каких случаях применяются обязательственные способы защиты прав на недвижимое имущество?
4. Какое значение имеет государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним?

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Гражданско-правовой режим объектов недвижимого имущества имеет существенное значение для обеспечения стабильности и устойчивости гражданского оборота, защиты прав и законных интересов собственников. Возникают и получают законодательное закрепление новые объекты недвижимости вещных прав, проявляются новые тенденции развития институтов вещного права в гражданском законодательстве.

Объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места, линейные объекты, здания и сооружения занимают значительное место среди объектов гражданских прав в качестве предмета различных сделок. Знание особенностей их правового режима позволяет обеспечивать законность и правопорядок на рынке недвижимого имущества.

Рукотворные объекты недвижимости неразрывно связаны юридической судьбой с расположенными под ними земельными участками, что предполагает учет и соблюдение их целевого и разрешенного использования, а также обеспечение законных интересов собственников земельного участка при строительстве здания или сооружения на чужом земельном участке.

Начавшаяся модернизация вещных прав в гражданском законодательстве в основе своей представляет собой не только реализацию научной доктрины, но и, в определенном смысле, кодификацию сложившейся судебной практики по вопросам недвижимости. Поправки, внесенные в ГК РФ в декабре 2021 г., окажут позитивное воздействие на стабилизацию вещных отношений в сфере недвижимости и будут способствовать повышению эффективности предусмотренных законом форм и способов защиты прав собственников недвижимого имущества. Эта кропотливая законотворческая работа требует системного подхода, основанного на результатах науки.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Основная

1. Камышанский В. П. Актуальные проблемы права собственности : учеб. пособие / В. П. Камышанский, С. В. Новикова, Е. Ю. Руденко. – Краснодар : КубГАУ, 2020. – 90 с.
2. Камышанский В. П. Приватизация предприятий. Право собственности / В. П. Камышанский. – М. : А-Приор, 2009. – 192 с.
3. Актуальные проблемы гражданского права : учеб. пособие / В. П. Камышанский, С. В. Новикова, Е. Ю. Руденко, Д. В. Степанов. – Краснодар : КубГАУ, 2020. – 90 с.
4. Камышанский В. П. Вещные права в агропромышленном комплексе : учеб. пособие / В. П. Камышанский, С. В. Новикова, А. С. Шеховцова. – Краснодар : КубГАУ, 2019. – 97 с.

Дополнительная

1. Камышанский В. П. Вещное право / В. П. Камышанский // Формирование и развитие отраслей права в исторической и современной правовой реальности России. В 12 т. Т. V. Гражданское право России : монография / под ред. А. А. Демичева, Р. Л. Хачатурова. – М. : Юрлитинформ, 2021. – 392 с.
2. Камышанский В. П. Сельский туризм как объект гражданско-правового регулирования: новации и тенденции / В. П. Камышанский // Сб. науч. статей по итогам IV Севастопольского юридического форума, прошедшего 24-25 сентября 2021 г. на базе Юридического института Севастопольского государственного университета / отв. ред. С. А. Васильев. – М. : Центркаталог, 2021. С. 100–104.
3. Камышанский В. П. Право застройки: история и современность / В. П. Камышанский // Современные проблемы и перспективы развития частного-правового и публично-правового регулирования : материалы Национальной науч.-практ. конф., посв. 75-летию Победы в Великой Отечественной войне 1941–1945 гг. и 90-летию со дня рождения д-ра юр. наук, профессора, академика Академии социальных наук РФ, заслуженного юриста Республики Башкортостан Марка

Семеновича Орданского (Уфа, 10–11 апреля 2020 г.) В 2 ч. Ч. 1. – Уфа : РИЦ БашГУ, 2020. – С. 143–148.

4. Камышанский В. П. Понятие и содержание права на жилище / В. П. Камышанский // Власть Закона. – 2020. – № 1. – С. 52–60.

5. Камышанский В. П. О продлении дачной амнистии / В. П. Камышанский // Власть Закона. – 2019. – № 2. – С. 13–15.

6. Камышанский В. П. Институционализация отношений собственности в российском гражданском праве / В. П. Камышанский // Власть Закона. – 2017. – № 4. – С. 14–19.

7. Камышанский В. П., Седова Н. А. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации о праве застройки / В. П. Камышанский // Власть Закона. – 2016. – № 4. – С. 22–33.

8. Суханов Е. А. Вещное право [Электронный ресурс] : науч.-позн. очерк / Е. А. Суханов – М. : Статут, 2017. – 560 с. Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/65887.html>. – ЭБС «IPRbooks».

Интернет-ресурсы

1. Информационно-правовой портал «Гарант» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

2. РГБ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rsl.ru/> РГБ.

3. Универсальная электронная система IPRbook [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.-iprbookshop.ru/elibrary.html>.

4. Универсальная электронная система «Образовательный портал КубГАУ» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://kubsau.ru/education/chairs/building/anonce/obrazovatelnyy_portal_kubgau_82.

5. Электронный Каталог библиотеки КубГАУ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.old.kubsu.ru/University/library>.

6. СПС Консультант Плюс [Электронный ресурс]. – Режим: www.consultant.ru, свободный. – Загл. с экрана.

7. Научная электронная библиотека www.eLIBRARY.RU [Электронный ресурс]. – Режим: <https://elibrary.ru/defaultx.asp>.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Вопросы к зачету

1. Недвижимость в праве античности и эпохи буржуазных преобразований.
2. Советский и постсоветский периоды развития и становления объектов недвижимого имущества.
3. Понятие правового режима недвижимого имущества.
4. Современные проблемы деления имущества на недвижимое и движимое.
5. Связь с землей как общий системный признак недвижимой вещи.
6. Неделимость объектов недвижимого имущества.
7. Понятие недвижимого имущества и его признаки.
8. Понятие, виды и общая характеристика земельного участка как объекта недвижимого имущества.
9. Оборотоспособность земельного участка. Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка.
10. Правовой режим жилых помещений как объектом недвижимого имущества.
11. Правовой режим зданий, сооружений и незавершённых строительством объектов.
12. Правовой режим предприятия как единого имущественного комплекса.
13. Понятие и виды вещных прав.
14. Право собственности на недвижимое имущество: понятие, признаки, и содержание.
15. Основания возникновения и прекращения права собственности на недвижимое имущество.
16. Правовой режим нежилых помещений и машино-мест.
17. Правовой режим линейных объектов.
18. Правовой режим единого недвижимого комплекса.
19. Виды сделок с недвижимым имуществом подлежащие государственной регистрации.

20. Государственная регистрация возникновения, изменения, ограничения (обременения), перехода и прекращения, вещных прав на недвижимое имущество.

21. Принципы государственной регистрации.

22. Приостановление государственной регистрации и отказ в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

23. Понятие, юридические признаки, стороны, предмет, существенные условия договора купле-продажи недвижимости.

24. Правовой режим и ограничения оборотоспособности земельных участков поселений.

25. Правовой режим и ограничения оборотоспособности земельных участков сельскохозяйственного назначения.

26. Правовой режим и ограничения оборотоспособности земельных участков особо охраняемых природных территорий.

27. Приобретение права собственности на самовольную постройку.

28. Приобретение права собственности на недвижимость в силу приобретательной давности.

29. Вещно-правовые иски.

30. Обязательственно-правовые и иные иски.

31. Способы защиты вещных прав.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
Глава 1. НЕДВИЖИМЫЕ ВЕЩИ В СИСТЕМЕ ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА.....	5
1.1 История становления и развития категории «недвижимое имущество»	5
1.2 Понятие, признаки и особенности недвижимого имущества как объекта гражданских прав	8
1.3 Общая классификация объектов недвижимого имущества.....	13
Глава 2. ОСОБЕННОСТИ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕЖИМА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРОЧНО СВЯЗАННЫХ С ЗЕМЛЯМИ	16
2.1 Особенности правового режима зданий, сооружений, и объектов незавершенного строительства	16
2.2 Правовой режим помещений и машино-мест.....	23
2.3 Правовой режим предприятия и единого недвижимого комплекса.....	28
2.4 Правовой режим линейных объектов	33
Глава 3. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РАЗЛИЧНЫХ КАТЕГОРИЙ.....	41
3.1 Гражданско-правовой режим земельных участков поселений	41
3.2 Гражданско-правовой режим земельных участков сельскохозяйственного назначения	49

3.3 Гражданско-правовой режим земельных участков особо охраняемых природных территории.....	56
Глава 4. ОСОБЕННОСТИ ЗАЩИТЫ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО	66
4.1 Вещно-правовые и обязательственно-правовые и иные способы защиты прав на недвижимое имущество.....	66
4.2 Оспаривание государственной регистрации как способ защиты прав на недвижимость.....	78
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	83
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	85
ПРИЛОЖЕНИЕ А	87

Учебное издание

Камышанский Владимир Павлович
Седова Наталья Александровна

**ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ РЕЖИМ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Учебное пособие

В авторской редакции
Макет обложки – Н. П. Лиханская

Подписано в печать 22.06.2022. Формат 60 × 84 ¹/₁₆.

Усл. печ. л. – 5,1. Уч.-изд. л. – 4,0.

Тираж 500 экз. Заказ №225 – 50 экз.

Типография Кубанского государственного аграрного университета.
350044, г. Краснодар, ул. Калинина, 13