

Тезисы Рыбалова А.О.

Принцип внесения и тенденции современного российского частного права

Статья 131. Государственная регистрация недвижимости

1. Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Статья 4. Обязательность государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1. Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество ... Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут...

Таким образом, сервитуты названы в числе прав (и обременений), которые подлежат государственной регистрации. При этом согласно п. 2 ст. 8.1 ГК права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Однако в последнее время наметилась тенденция ослабления действия ст. 8.1 ГК в отношении сервитутов. Например, новая редакция Земельного кодекса (ред. от 31.12.2014):

**Глава V.3. УСТАНОВЛЕНИЕ СЕРВИТУТА В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ**

Статья 39.25. Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

4. В случае заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок до трех лет допускается по соглашению сторон установление сервитута в отношении части такого земельного участка без проведения работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о части земельного участка, в отношении которой устанавливается данный сервитут, без осуществления государственного кадастрового учета указанной части земельного участка и без государственной регистрации ограничения (обременения), возникающего в связи с установлением данного сервитута. В этом случае граница действия сервитута определяется в соответствии с прилагаемой к соглашению об установлении сервитута схемой границ сервитута на кадастровом плане территории.

Таким образом, сравнительно краткосрочный сервитут в отношении публичного земельного участка не будет отражен ни в ЕГРП, ни в кадастре недвижимости (как в рассмотренном ниже случае). Необходимо обратить внимание, что (по крайней мере, как следует из буквального прочтения

нормы) отступление от принципа внесения возможно по соглашению сторон.

Пока участок находится в публичной собственности, это отступление довольно невинно. Однако что произойдет при передаче обремененного таким сервитутом участка в частную собственность (предоставлении его в аренду)? Поскольку никаких специальных оговорок о сохранении такого сервитута при его отчуждении в частную собственность не сделано, придется предположить, что сервитут этот сохранится (п. 1 ст. 275 ГК РФ: сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу).

Другой случай с сервитутом:

Федеральный закон от 05.04.2013 N 43-ФЗ (ред. от 02.12.2013) "Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

***Глава 4. ОСОБЕННОСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ СЕРВИТУТА ДЛЯ
РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ ИЛИ
РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ***

Статья 16. Содержание сервитута, установленного для размещения объектов федерального значения или регионального значения

8. Сервитут, устанавливаемый в соответствии с настоящей главой, считается установленным с момента внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости.

Статья 17 Принятие решения об установлении сервитута

8. Внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о части земельного участка, в отношении которой устанавливается

сервитут, не требуется.

9. Сервитут подлежит установлению в отношении всего земельного участка. Границы зоны действия сервитута отображаются на схеме земельного участка. Указанная схема, утвержденная в порядке, установленном [частью 7 статьи 9](#) настоящего Федерального закона, является приложением к решению об установлении сервитута.

14. Сервитут, установленный в соответствии с настоящей главой, не подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Таким образом, «новомосковский сервитут» возникает также без записи в ЕГРП. В отличие от сервитута на публичные земли, указанного выше, этот сервитут может быть установлен в отношении частных земельных участков.

Особенностью его является указание на его возникновение в момент внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости. ГКН, однако, как известно, предназначен для других целей – для учета объектов недвижимого имущества, а не прав на него. Упоминание о правах на объект кадастрового учета – дело для кадастра десятое. Говорить о какой-то публичности и доступности таких сведений не приходится (так, в публичную кадастровую карту сведения не вносятся годами).

Впрочем, рассмотренные сервитуты по своей распространенности не могут конкурировать с еще одним институтом нашего гражданского права, с которым может столкнуться практически любой.

Настоящей головной болью рынка жилой недвижимости стала позиция Верховного суда по поводу прав лиц, которые на момент приватизации проживали в жилом помещении, но не участвовали в его приватизации.

Посвященная правам этих лиц ст. 19 ФЗ от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» говорила о том, что действие положений ч. 4 ст. 31 Жилищного кодекса («в случае

прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи) не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

Судя по использованному в ч. 4 ст. 31 обороту «если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи», смысл ст. 19 Вводного закона, которая отсылает к ст. 31 ЖК, ограничивался отношениями собственника и бывших членов его семьи, не более того.

Практика же Верховного Суда превратила это право в право вещное, не подверженное действию п. 2 ст. 292 ГК.

В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» разъясняется:

«18. Судам следует учитывать, что если правоотношения по пользованию жилым помещением носят длящийся характер, то положения части 4 статьи 31 ЖК РФ в силу статьи 5 Вводного закона могут применяться и в том случае, если семейные отношения между собственником жилого помещения и членом его семьи, проживающим совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении, были прекращены до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем при рассмотрении иска собственника жилого помещения о признании бывшего члена его семьи утратившим право пользования этим жилым помещением необходимо иметь в виду, что в соответствии со статьей 19 Вводного закона действие положений части 4 статьи 31 ЖК РФ не

распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором. Согласно частям 2 и 4 статьи 69 ЖК РФ (до 1 марта 2005 года - статья 53 Жилищного кодекса РСФСР, далее - ЖК РСФСР) равные права с нанимателем жилого помещения по договору социального найма в государственном и муниципальном жилищном фонде, в том числе право пользования этим помещением, имеют члены семьи нанимателя и бывшие члены семьи нанимателя, продолжающие проживать в занимаемом жилом помещении.

К названным в статье 19 Вводного закона бывшим членам семьи собственника жилого помещения не может быть применен пункт 2 статьи 292 ГК РФ, так как, давая согласие на приватизацию занимаемого по договору социального найма жилого помещения, без которого она была бы невозможна (статья 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"), они исходили из того, что право пользования данным жилым помещением для них будет носить бессрочный характер и, следовательно, оно должно учитываться при переходе права собственности на жилое помещение по соответствующему основанию к другому лицу (например, купля-продажа, мена, дарение, рента, наследование).

Аналогичным образом при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу должен решаться вопрос о сохранении права пользования этим жилым помещением за бывшим членом семьи собственника жилого помещения, который ранее реализовал свое право на приватизацию жилого помещения, а затем вселился в иное жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя по договору социального найма и, проживая в нем, дал необходимое для приватизации этого жилого помещения согласие».

Итак, в соответствии с п. 18 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14, к указанным бывшим членам семьи собственника жилого помещения не может быть применен п. 2 ст. 292 ГК РФ. Иными словами, право пользования указанных лиц обладает свойством следования и сохраняется при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу. Таким образом, право бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения можно охарактеризовать как ограниченное вещное право.

Дальше – больше.

Эти соображения Верховным Судом были распространены и на тех, кто приобрел право на жилое помещение в ЖСК по ордеру.

Например, Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. № 11-КГ12-2:

«члены семьи лица, принятого в члены жилищно-строительного кооператива, приобретали самостоятельное право на предоставленное члену жилищно-строительного кооператива по ордеру жилое помещение, ... и сохраняли право пользования жилым помещением в дальнейшем, если после их вселения выданный ордер не был признан недействительным по основаниям, предусмотренным законом. ... По смыслу указанных положений закона, собственник жилого помещения вправе требовать выселения лиц, перечисленных в ч. 1 ст. 31 ЖК РФ, если они были вселены им в жилое помещение в качестве членов его семьи и семейные отношения между ними впоследствии были прекращены. Между тем В., Г., Х. в спорное жилое помещение в качестве членов семьи И. не вселялись, а приобрели самостоятельное право пользования им как члены семьи Н., в связи с чем положения ч. 4 ст. 31 ЖК РФ при рассмотрении данного дела применению не подлежали, а вывод суда о том, что право пользования жилым помещением

за ответчиками не сохраняется, не основан на законе и ведет к произвольному лишению указанных лиц права на жилое помещение».

Итак, эти права трактуются Верховным Судом как права самостоятельные, не производные от прав собственника и противопоставляемые им.

Разумеется, все эти права на пользование жилым помещением в ЕГРП не регистрируются. Таким образом, в настоящее время любой приобретатель жилой недвижимости на вторичном рынке серьезно рискует.

Проявлением этого риска является, в частности, то, что защита этих прав порой преодолевает ст. 78 ФЗ об ипотеке – суды отказываются выселять обладателей этих прав, хотя на квартиру по долгу собственника-залогодателя обращается взыскание. Мол, это право носит самостоятельный характер, и его обладатель на ипотеку согласия не давал.