

Щербань Елизавета Дмитриевна

магистрант

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный

университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КАК СПОСОБА ИХ ИНДИВИДУАЛИЗАЦИИ

Аннотация: в статье проведен анализ действующего российского законодательства, регламентирующего порядок государственной регистрации земельных участков. В ходе исследования были выявлены имеющиеся проблемы, касающиеся практики применения, и сделаны предложения по их разрешению.

Ключевые слова: земельный участок, индивидуализация, государственная регистрация права, арест.

Как известно, нормы гражданского и земельного законодательства устанавливают обязательную регистрацию прав на объекты недвижимости, одним из которых является земельный участок [1].

Государственная регистрация прав (далее – ГРП) является способом индивидуализации земельных участков, поскольку в соответствии с ФЗ №218 «О государственной регистрации недвижимости» (далее – ФЗ №218) [2] в процессе такой регистрации земельному участку присваивается кадастровый номер, который не повторяется во времени и не изменяется. Следовательно, участок приобретает идентификатор, позволяющий его персонализировать.

Особая важность ГРП также состоит в том, что она выступает юридическим актом признания государством различных вещных прав на земельный участок [3].

Однако несмотря на существенную значимость указанного способа индивидуализации земельных участков, в сложившейся практике применения законодательства, регулирующего процесс ГРП, существуют определенные пробелы.

Как известно, для регистрации права на земельный участок необходимо обратиться с заявлением в орган, уполномоченный осуществлять ГРП, (далее – Росреестр). Подача такого заявления не гарантирует безоговорочную регистрацию права, поскольку необходимо соблюсти ряд условий, закрепленных в ФЗ №218. В противном случае Росреестр принимает решение о приостановлении, а в последующем и об отказе в регистрации права. Указанные выше пробелы в правоприменении складываются и относительно таких решений.

Проиллюстрируем один из них на примере дела №А32-50807/2020 Арбитражного суда Краснодарского края о признании незаконным решения Росреестра о приостановлении государственной регистрации [4]. Как следует из материалов дела, основанием приостановления явилось наличие арендного обременения в отношении земельного участка, что соответствует п. 37 ч. 1 ст. 26 ФЗ №218.

В обоснование своей позиции представитель Росреестра пояснил, что ранее принятым решением суда по делу № А32-17218/2019 [5] предусмотрено погашение записи об аренде части земельного участка площадью 8 766 кв.м., в отношении которого не осуществлен выдел либо раздел земельного участка. Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) не предусматривает погашение регистрационной записи в отношении части объекта недвижимого имущества если предметом зарегистрированного договора является целый объект. Из изложенного следует, что Росреестр не может погасить запись об аренде на часть земельного участка, поскольку предметом договора аренды является весь земельный участок площадью 76 733 кв.м. Погашение данной записи в ЕГРН выходит за пределы требований, указанных в судебном решении. Также представитель указал, что в отношении земельного участка зарегистрированы ограничения в виде запрета на совершение регистрационных действий на основании постановлений судебных приставов-исполнителей.

Однако суд пришел к выводу, что обращение прокуратуры за ГРП произведено в целях исполнения вступившего в законную силу судебного акта по делу №А32-17218/2019, которым завершено рассмотрение дела по существу и в резолютивной части которого решен вопрос об отсутствии права, запрет на

совершение регистрационных действий в отношении спорного имущества не распространяется на действия по исполнению этого судебного акта. В связи с этим суд указал, что аресты, являясь по существу обременениями права собственности на объект недвижимости, не могут сохраняться в силу прекращения данного права, как абсолютного и существование которого не может зависеть от обременений, являющихся правами относительными и непосредственно связанными с правом абсолютным.

В дополнение ко всем указанным доводам арбитражный суд кассационной инстанции в своем постановлении по данному делу указал, что признание права аренды частично отсутствующими, с учетом резолютивной части решения суда, содержащего описание частей водного объекта, необоснованно включенных в состав земельного участка, обеспечит возможность как Российской Федерации, так и Краснодарскому краю подготовить межевой план, направленный на корректировку границ земельного участка, и обратиться в регистрирующий орган с заявлением о внесении изменений в содержание сведений ЕГРН в отношении участка в целях исключения из его состава земель, занятых водным объектом, без дополнительного согласования уточненных границ земельного участка с Краснодарским краем [6].

Таким образом, ввиду того, что сведения в ЕГРН должны быть достоверными, сведения об ограничении права в виде аренды в отношении спорного земельного участка подлежат корректировке независимо от наличия ареста и независимо от наличия или отсутствия раздела земельного участка.

Указанные выше выводы судов свидетельствует об отсутствии единства в применении и понимании норм ФЗ №218.

Так, в ч. 6 ст. 26 ФЗ №218 установлено, что осуществление регистрационных действий в отношении земельного участка при наличии ареста приостанавливается до поступления в Росреестр судебного акта или акта уполномоченного органа о снятии такого ареста. Однако, как следует из содержания решения по делу А32-50807/2020, никакого акта в Росреестр о снятии ареста не поступало.

При этом в указанной статье иных оснований для прекращения приостановления ГРП при наличии ареста не предусмотрено.

Для устранения неоднозначности в дальнейшем разрешении подобных ситуаций необходимо внести изменения в ст. 26 ФЗ №218, добавив в нее новую норму в следующей редакции:

«В случае признания недействительной сделки в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и применения последствий ее недействительности положение п. 37 ч. 1 настоящей статьи не может являться основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав».

Данное положение позволит предотвратить нарушение публичных интересов РФ, субъектов РФ и муниципальных образований.

Список литературы

1. Гринь Е.А. Принудительное прекращение прав на земельные участки: теория и практика правового регулирования: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Е.А. Гринь; Кубан. гос. аграр. ун-т. – Краснодар, 2012. – 27 с.

2. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 г. №218-ФЗ (ред. от 28.10.2021 г.) // СЗ РФ. – 2015. – №29 (ч. I). – Ст. 4344.

3. Гряда Э.А. Сущность и значение государственной регистрации вещного права как юридического факта / Э.А. Гряда // Закон и право. – 2014. – №6. – С. 70–75.

4. Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 02.04.2021 г. по делу №А32–50807/2020 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru> (дата обращения: 05.12.2021).

5. Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 02.07.2019 г. по делу №А32–17218/2019 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru> (дата обращения: 05.12.2021).

6. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 08.09.2021 г. по делу А32-50807/2020 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru> (дата обращения: 05.12.2021).