

*Найденко А.А.*

*Аспирант*

*1 курс, юридический институт,  
Белгородский государственный  
национальный исследовательский  
университет (НИУ «БелГУ»),  
Россия, г. Белгород*

## ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ОГРАНИЧЕННЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ

***Аннотация:** В настоящей статье рассматриваются проблемы, возникающие при государственной регистрации ограниченных вещных прав и пути их преодоления. Также, в работе более раскрыто понятие сервитута и особенности его установления, и, кроме того, право оперативного управления и другие.*

***Ключевые слова:** регистрация, ограниченные вещные права, сервитут, законодательная регламентация, право собственности.*

***Annotation:** This article examines the problems that arise during state registration of limited property rights and ways to overcome them. Also, the work more reveals the concept of easement and the specifics of its establishment, and, in addition, the right of operational management and others.*

***Key words:** registration, limited property rights, easement, legislative regulation, ownership.*

Данный вопрос законодательно урегулирован Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом РФ «О государственной регистрации недвижимости». Помимо этого, нормы о регистрации закреплены

и Жилищным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ и другими актами. Закон обозначает, что таковыми выступают три группы прав: приобретение, получение известной вещи и право пользования. Право пользования представляет собой право застройки чужого земельного участка. Право получения известной ценности включает право получения ренты в счет стоимости самой недвижимости. Право приобретения известной вещи содержит, например, право преимущественной покупки доли в недвижимости или объект недвижимости целиком.

Все они в соответствии с принципом публичности подлежат государственной регистрации. Данное обстоятельство выступает одним из признаков существующего правового режима ограниченных вещных прав [1, С. 115].

Целью регистрации является установление контроля со стороны государства за оборотом недвижимости в стране. Данная процедура предполагает повышение надежности приобретенных прав на конкретное недвижимое имущество, а также повышение значимости такого рода сделок с недвижимостью. Органом, осуществляющим регистрацию, является Федеральная регистрационная служба вместе со своими структурными подразделениями. То есть, регистрация ограниченных вещных прав, исходя из отечественного и международного опыта, имеет самоцелью определение четкого оборота недвижимого имущества и гражданских правоотношениях. Для этого важна система, в рамках которой можно четко проследить соответствие принципу законности и гласности, доступности информации об объективном состоянии недвижимости на конкретный период времени.

Важность регистрации вещных прав характеризуется возникновением, переходом, а также прекращением прав на недвижимое имущество. То есть, она охватывает всю триаду права собственности: владение, пользование и распоряжение. Однако мы говорим об ограниченных вещных правах, где у лица имеется только право пользование имуществом. К таковым относится:

- право хозяйственного ведения;
- право оперативного управления;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право постоянного бессрочного пользования;
- сервитут.

Касательно последнего права ведутся многочисленные дискуссии, в связи с чем выделим ряд проблем. Первая – на законодательном уровне отсутствует четкая формулировка содержания сервитута. Мы можем найти только лишь линию разграничений в зависимости от предмета данного ограниченного права: возможность использования в целях проезда или прохода; для возведения, использования и дальнейшей реконструкции линейных объектов или же других необходимостей собственника, возможность приведения которых в жизнь невозможна без установления сервитута. Помимо этого, законодательная регламентация не исчерпывает потенциально возможных и существующих типах сервитутов [2]. На наш взгляд, законодателю следует в большей степени конкретизировать содержание данного ограниченного права и определить его содержание, иначе на практике может быть расхождение в применении сервитута.

Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» определено, что сервитут, являясь ограниченным вещным правом, должен быть зарегистрирован. Его возникновение связано именно с моментом регистрации. В ситуации, когда сервитут устанавливается на конкретный участок в целом, он ставится на кадастровый учет, а если сервитут возникает на часть земельного участка, сведения заносятся в Единый государственный реестр недвижимости Росреестром (Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии). Однако судебная практика идет по иному пути. Суды считают, что нет необходимости ставить на кадастровый учет сервитут в отношении части земельного участка в целях дальнейшей государственной регистрации. Как указывается в Обзоре судебной практики

по делам об установлении сервитута на земельный участок, государственная регистрация сервитута на часть земельного участка может производиться без указания необходимых сведений в Едином государственном реестре недвижимости [3]. Из данной процедуры все же есть исключения, допустим, когда закон предусматривает обязательный кадастровый учет для сервитута. Это относится к землям, которые находятся либо в государственной, либо в муниципальной собственности, не считая заключения договора о сервитуте на срок менее трех лет.

Данное положение, казалось бы, облегчает процесс проведения процедуры установления сервитута, но при этом стираются четкие границы, которые бы обозначались только при проведении кадастровых работ. Это значит, что недобросовестное заинтересованное лицо может самовольно увеличить границы сервитута.

Проблемным аспектом также является процесс и размер платы за сервитут. Необходимо отметить, что на плату влияет ряд положений, среди которых:

1. Срок;
2. Интенсивность пользования установленным сервитута;
3. Размер территории всего участка или его части;
4. Особенности неудобств, причиняемые установленным сервитутом;
5. Возможность распоряжения участком.

Существует достаточно много нерешенных случаев, когда сервитутодатель и сервитуарий не могут договориться о плате за служащую недвижимость. Исходя из этого, в юридической литературе сформировано несколько вариантов подходов и решений данной проблемы:

1. Размер платы за сервитут нужно рассчитывать, учитывая кадастровую стоимость конкретно определенного участка;
2. Необходимо брать средние размеры арендной платы за аналогичные объекты;

3. Плата должна соответствовать размеру убытков собственника в связи с ограничениями, которые он претерпевает из-за установления сервитута, в том числе это касается служащей недвижимости.

Исходя из этого, в отношении сервитута можно сделать вывод, что его государственная регистрация необходима в целях защиты от посягательств со стороны недобросовестных лиц. Кроме того, сервитут как явление в российском праве имеет ряд других проблем, в частности установление платы за сервитут, порождающее пробелы в законодательстве.

Что касается государственной регистрации пожизненного наследуемого владения. Основанием возникновения данного ограниченного вещного права является свидетельство о праве на наследство или решение суда. Обязанность регистрации права регулируется в соответствии со ст. 216 и 131 ГК РФ. На данный момент предоставление пожизненного наследуемого владения не допускается ввиду принятия Земельного кодекса Российской Федерации. Однако приобретенное право до введения в действия данного закона сохраняется и продолжает действовать.

Статья 299 ГК РФ предусматривает, что право оперативного управления и хозяйственного ведения подлежат обязательной государственной регистрации. Так, рассматривая в судебном заседании дело между прокуратурой и муниципальным бюджетным учреждением о возложении обязанности зарегистрировать право оперативного управления МБУ на объект недвижимости, суд пришел к выводу, что без регистрации такого права МБУ как субъект лишается возможности владеть, пользоваться и распоряжаться конкретно обусловленным имуществом должным образом. Также ввиду отсутствия ответственного за техническую исправность и возможность эксплуатации данного объекта по назначению ситуация с отсутствием регистрации может создать угрозу жизни и здоровью человека [5]. Помимо этого, неизбежно причинение убытков. Суд обращает внимание на еще одно вытекающее обстоятельство из-за отсутствия регистрации – это

потенциальная возможность коррупционных правонарушений, в частности нарушение Федерального закона «О противодействии коррупции» [6].

В целом, ограниченные вещные права представляют из себя производный компонент от права собственности. Они обременяют собственника от определенных действий, сжимают его в осуществлении своих прав. Более того, такие ограничения сохраняются даже в тех случаях, когда собственник был изменен, так как такие права следуют за вещью, а не за личностью, которая владеет данным правом. На основании этого можем заключить, что регистрация ограниченных прав важна для соблюдения условий гласности и открытости гражданского оборота. Более того, это позволит потенциальному покупателю какой-либо «обременительной» недвижимости удостовериться в факте законности обременения его будущего права.

#### **Использованные источники:**

1. Богданова, Е.Е., Богданов, Д.Е., Василевская, Л.Ю., Василенко, Н.В. / Гражданское право: часть первая (учебник в двух томах: том второй) // под ред. проф. Е.Е. Богдановой. - Проспект, 2020. - С. 115.
2. Ахметшина, А.М. Проблемы ограниченных вещных прав / А. М. Ахметшина // Молодой ученый. - 2019. - № 4 (242). - С. 279-281.
3. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок: утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 апреля 2017 года // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. - 2017. - № 11.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 44. - Ст. 4147.
5. Решение Крапивинского районного суда Кемеровской области № 2-555/2017 2-555/2017~М-496/2017 М-496/2017 от 06.06.2017 года по делу № 2-555/2017.

6. Федеральный закон «О противодействии коррупции» от 25.12.2008 № 273-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // Собрание законодательства РФ. - 2008. - № 52 (часть I). - Ст. 6228.