

О ПРОБЛЕМАХ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ В СВЯЗИ С ИХ ГИБЕЛЬЮ ИЛИ УНИЧТОЖЕНИЕМ

АННОТАЦИЯ. В настоящее время гибель недвижимого имущества происходит в связи с различными обстоятельствами, как по воле людей, так и в связи с действием непреодолимой силы и иных факторов. Анализ современной юридической литературы, материалов судебной практики свидетельствует об отсутствии единого подхода к порядку прекращения права собственности на объекты недвижимости в связи с гибелью или уничтожением объекта. В статье рассматриваются различные подходы к механизму прекращения права частной собственности на недвижимость в связи с гибелью, характеристика восстановления объекта как права собственника разрушенной недвижимости, а также различные способы оформления прекращения права собственности в судебном порядке. Обобщаются имеющиеся знания о критериях для признания факта гибели недвижимости, влекущих прекращение права собственности не столько с точки зрения гражданского законодательства, сколько в рамках законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Предлагается принятие мер для сохранения баланса интересов собственника земельного участка и расположенной на нем недвижимости, подвергшейся разрушению.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА. Право частной собственности; недвижимость; гибель; земельный участок; восстановление; прекращение права собственности.

ИНФОРМАЦИЯ О СТАТЬЕ. Дата поступления 25 августа 2016 г.; дата принятия к печати 24 октября 2016 г.; дата онлайн-размещения 30 ноября 2016 г.

ABOUT PROBLEMS OF THE TERMINATION OF THE RIGHT OF A PRIVATE PROPERTY TO REAL ESTATE OBJECTS IN CONNECTION WITH THEIR DEATH OR DESTRUCTION

ABSTRACT. Now death of real estate happens in connection with various circumstances, both at will of people, and in connection with force majeure and other factors. The analysis of modern legal literature, materials of court practice confirms lack of single approach to an order of the termination of the property right to real estate objects in connection with death or destruction of an object. In article various approaches to the mechanism of the termination of the right of a private property to the real estate in connection with death, the characteristic of recovery of an object as the rights of the owner of the destroyed real estate, and also various methods of registration of the termination of the property right judicially are considered. The available knowledge of the criteria for recognition of the fact of death of the real estate attracting the termination of the property right not so much from the point of view of the civil legislation, how many within the legislation on the state registration of the rights to real estate is generalized. Taking measures for preserving balance of interests of the owner of the parcel of land and the real estate located on it which underwent to destruction is offered.

KEYWORDS. Right of a private property; real estate; death; parcel of land; recovery; termination of the property right.

ARTICLE INFO. Received August 25, 2016; accepted October 24, 2016; available online November 30, 2016.

Отсутствие имущества как объекта свидетельствует о прекращении по поводу него любых правоотношений. Однако с правовой точки зрения, гибель недвижимого имущества вызывает серьезные дискуссии и зачастую становится предметом судебных споров. Возникающие в этой сфере вопросы в основном связаны с наложением физически утраченных объектов; с существованием и приобретением прав на земельные участки под разрушенными объектами недвижимости и ряд других. В нормативно-правовых актах наблюдается отсутствие единого подхода, определяющего систему прекращения права собственности на разрушенные объекты. Предметом данной статьи выступает соотношение физической гибели или уничтожения недвижимости и прекращения права собственности на нее, предусмотренного ст. 235 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ).

Установлены ли какие — то критерии для признания факта гибели или уничтожения недвижимости, повлекшего за собой прекращение права собственности? Если, например, от разрушенного объекта недвижимости осталась часть, которая по заключению уполномоченных органов отвечает признакам объекта гражданских прав и имеет инвентаризационную стоимость, право собственности на такой объект в силу ст. 235 ГК РФ прекращению не подлежит (Апелляционное определение Орехово-зубовского городского суда по делу №2-2029\2012 от 30 августа 2012 г.). Хотя представляется, что в этой ситуации важно оставшуюся часть рассматривать не просто как любое имущество, а как объект, неразрывно связанный с ранее существовавшей недвижимостью и подлежащий восстановлению.

Преобразование земельного участка как объекта кадастрового учета также недопустимо отождествлять с гибелью или уничтожением недвижимого имущества. Данный вывод основан на том, что земельные участки являются непотребляемым и неуничтожимым имуществом, вследствие чего проведение кадастровых работ не влечет прекращения права на землю [1]. По мнению А. В. Бегичева аварийное состояние недвижимого имущества, юридически приравняемое к его разрушению в результате пожара, наводнения или иного стихийного бедствия, свидетельствует лишь об изменении объекта недвижимости, но не о его уничтожении [2]. Мы же считаем, что данный вывод справедлив лишь в том случае, если оставшуюся часть возможно восстановить. Поэтому, если дом, признанный аварийным, подлежит сносу, независимо от причин, аварийность как раз и будет признаваться элементом юридического состава по сносу объекта недвижимости как основание прекращения права собственности. Непосредственно снос может происходить при различных обстоятельствах, как по желанию самого собственника, так и в связи с решениями уполномоченных органов, в связи с переходом зданий и сооружений в муниципальную или государственную собственность при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд и в ряде других случаев.

Достаточно интересным представляется имеющий место в юридической литературе вывод о том, что существенное изменение характеристик объекта недвижимости, связанное с изменением назначения такого объекта и характера его использования, необходимо рассматривать как частный случай гибели (уничтожения) вещи, влекущий прекращение ранее зарегистрированного права собственности на такой объект недвижимости на основании п. 1 ст. 235 ГК РФ. Этот вопрос представляется очень актуальным. Так, фактически, как следует из толкования ст. 235 ГК РФ, прекращение права собственности, следующее за гибелью имущества порождает за собой ряд других важных вопросов. Наглядным представляется следующая пример судебной практики. По материалам одного из дел был предъявлен иск об истребовании нефтебазы, которая поступила в собственность лица в результате незаконных действий судебного исполнителя, а в последующем была продана по договорам купли-продажи. За время нахождения спорно-

го имущества во владении Ответчиков была произведена реконструкция путем сноса старых сооружений и возведения совершенно нового объекта. Это, в свою очередь, причинило вред собственнику нефтебазы и в то же время послужило основанием для отказа в удовлетворении виндикационного иска в связи с отсутствием объекта в натуре [3]. Таким образом, нужно понимать, что виндикация вещи при наличии в ней существенных изменений будет невозможна в силу того, что истребуемой вещи не будет существовать [4]. Получается, что при данных обстоятельствах защита права собственности на снесенный объект невозможна посредством применения вещно-правовых способов защиты, а приоритетным признается иск о возмещении причиненного вреда. В подобной ситуации не может быть и признано право собственности на уничтоженный объект (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 20 февраля 2014 г. по делу № А56-68876/2012). Обоснование такого вывода заключается в том, что иск о признании права собственности является вещно-правовым способом защиты нарушенного права собственности на определенную вещь, а в случае ее гибели (уничтожения), он, соответственно, не подлежит удовлетворению. Следует заметить, что речь идет о факте утраты именно первоначальной вещи. Таким образом, если будет доказано, что произошло восстановление объекта недвижимости в рамках реконструкции как действия, связанного с изменением существующей вещи, а не строительства, осуществляемого посредством возведения строений и сооружений, в том числе и на месте сносимых объектов, то полагаем возможным признать право собственности, поскольку несмотря на уничтожение объекта недвижимости произошло восстановление оставшихся его частей. На основании такого подхода повышенная ответственность возлагается именно на суды, которым необходимо выявить все обстоятельства как гибели вещи, так и ее восстановления. По аналогии к подобным случаям проявляется невозможность применения любых способов защиты права собственности, предусмотренных гл. 13 ГК РФ [5].

В отношении изменения характеристик объекта мнение В. А. Лапача является противоположным. Так он считает, что перевод жилого помещения в нежилое, обусловленный сменой правового качества объекта, нельзя приравнивать к прекращению права собственности в рамках ст. 235 ГК РФ прежде всего потому, что в данной статье такой способ не обозначен [6]. Поддерживая точку зрения ученого, полагаем, что при изменении назначения вещи должны применяться специальные институты права, определяющие судьбу права собственности на такие объекты. Более того, в силу особой значимости данный вопрос может быть предметом самостоятельного исследования.

Рассматривая гибель имущества как основание прекращения права собственности на сам объект недвижимости, нельзя оставить без внимания и вопрос о правах на земельный участок. Норма ст. 39 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ) выступает определенной гарантией прав собственников разрушенных объектов недвижимости, поскольку предоставляет лицу, владеющему земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, сохранение права на этот земельный участок в случае, если расположенное на нем здание, строение, сооружение было разрушено в результате пожара, стихийных бедствий, ветхости при условии начала их восстановления в установленном порядке в течение трех лет. На наш взгляд, эту норму вряд ли можно признать универсальной, она обладает, скорее всего, специальным характером. Во-первых, регулируемые отношения касаются только земельного участка, принадлежащего собственнику разрушенной недвижимости при условии наличия на них тех видов прав, которые строго указаны в законе. Во-вторых, условием применения нормы выступает совокупность действий собственника недвижимости по

восстановлению принадлежащего ему объекта. Но в то же время никаких конкретных мер по восстановлению, достаточных для сохранения за лицом права на участок, данная статья не предусматривает. Однако даже в случае гибели объекта недвижимости права на него юридически еще существуют, лицо по-прежнему является собственником такого имущества с возложением на него всех присущих обязанностей. В таком случае возникает вопрос: восстановление объекта квалифицируется как право или обязанность собственника? Очевидно, что в контексте ст. 39 ЗК РФ восстановление недвижимости признается правом. И это вполне объяснимо, поскольку законодатель лишь предоставляет гарантию собственнику недвижимости, понесшему соответствующие потери, в виде сохранения за ним прав на земельный участок в течение трех лет. В рамках градостроительного законодательства восстановление отнесено к обязанностям собственника объекта недвижимости (ст. 20 Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ)). Наличие же любой обязанности, как правило, предполагает ответственность за ее невыполнение, однако в качестве последствий несоблюдения нормы ст. 20 ГрК РФ такая ответственность не предусмотрена, что дает основание предположить, что восстановление объекта недвижимости следует признавать именно правом собственника.

По одному из дел в обоснование отказа в удовлетворении иска о заключении с истцом договора купли-продажи земельного участка суд указал на принадлежность ему трех разрушенных объектов недвижимости, а также на сравнительно небольшой размер площади этих объектов относительно площади самого участка. В последующем, при пересмотре данного дела доводы судов были весьма противоречивы. Так, вывод одной из судебных инстанций основывался на том, что физическое отсутствие объекта не оказывает влияния на наличие права на него, поскольку собственнику принадлежит право его восстановить. Президиум Президиума ВАС РФ в Постановлении от 1 декабря 2009 г. № 6811/09 по делу № А51-6986/08-34-156 основывал свой вывод со ссылкой на нормы ст. 36, 39 ЗК РФ. Так, суд установил отсутствие у собственника разрушенного объекта недвижимости права на выкуп земельного участка, поскольку исключительное право собственника объекта недвижимости на предоставление ему в собственность или в аренду земельного участка, на котором расположен данный объект и который необходим для его использования, имеет целью обеспечить беспрепятственную эксплуатацию такого объекта. Рукоотворный объект недвижимости в отрыве от земли полноценно использоваться не может. Таким образом, наряду с остальными фактами, имеющими юридическое значение, приоритетной представляется цель использования земельного участка в виде эксплуатации объектов недвижимости.

Ключевым в постановлении Президиума ВАС РФ стало четкое следование и соблюдение норм земельного законодательства о том, что для выкупа земельного участка собственник разрушенной недвижимости должен эту недвижимость восстановить, а уже затем осуществлять выкуп. Пока недвижимость не восстановлена, сохранение договора аренды земельного участка — достаточная гарантия права на восстановление недвижимости [7]. В целом поддерживая данный вывод, отметим, что возможность восстановления всецело зависит от категории земельного участка, его допустимого использования, а также от содержания договора аренды с указанием возможных целей использования земельного участка. На основании этого можно предположить, что восстановление объекта недвижимости может оказаться невозможным в силу именно правовых причин, что, соответственно, исключит возможность лица по приобретению земельного участка в будущем.

Довод о том, что площадь объектов недвижимости несоизмеримо мала по сравнению с площадью земельного участка, содержит обоснование в виде п. 3 ст. 33 ЗК РФ, в соответствии с которым для целей, не указанных в п. 1 ст. 33 ЗК РФ, предельные

размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией. Таким образом, ссылка на данное положение вполне обоснована. Однако следует заметить, что в этом пункте нет четких данных о том, как должна определяться площадь земельного участка. Президиум ВАС РФ лишь поддержал выводы суда апелляционной инстанции, хотя и избежал прямой ссылки на п. 1 ст. 35 ЗК РФ, в которой площадь земельного участка определяется такими критериями, как предоставление части земельного участка, необходимой для использования расположенных на ней объектов недвижимости.

Окончательным решением Президиума ВАС РФ было предоставление земельного участка с уменьшением его площади в процессе выкупа до размеров, которые предусмотрены п. 1 ст. 35 ЗК РФ, а именно до такого участка, на котором расположены объекты недвижимости и который необходим для их использования.

Строго следуя правилу, закрепленному ст. 36 ЗК РФ о связи участка с эксплуатацией зданий и сооружений, можно предположить, что разрушенные объекты, размещаемые на земельном участке, не могут эксплуатироваться, что, в свою очередь, исключает возможность приобретения земельного участка в собственность. В то же время в силу прямого указания закона собственник разрушенного объекта недвижимости сохраняет за собой правовой титул на землю, а после восстановления он может воспользоваться исключительным правом, предусмотренным п. 1 ст. 36 ЗК РФ.

На практике право на восстановление связывают также с возможностью осуществления прав собственника и беспрепятственной реализацией принадлежащих ему правомочий, что обусловлено, в том числе, и выполнением установленных законом обязанностей по содержанию и сохранению в надлежащем виде принадлежащего имущества. Устранение лица от выполнения таких обязанностей влечет для него неблагоприятные последствия (Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 3 декабря 2015 г. по делу № 33-10389/2015). Вместе с этим суды еще раз подчеркивают, что собственник не может быть лишен права собственности на остатки имущества и возможности восстановления поврежденных или разрушенных строений (п. 1, 2 ст. 271 ГК РФ, ст. 39 ЗК РФ). Данный подход основывается на том, что прекращение права собственности на объект недвижимости в силу его гибели или уничтожения не является способом принудительного изъятия имущества, в связи с чем возможно только по волеизъявлению собственника, что полностью соответствует принципу неприкосновенности права частной собственности (Постановление Четырнадцатого ААС от 30 июня 2010 г. по делу № А66-720/2010). Соглашаясь с такой позицией, вполне логичным будет вопрос о соблюдении баланса интересов собственника уничтоженной недвижимости и собственника чужого земельного участка [8]. Предположим, лицу на праве собственности принадлежит земельный участок, расположенное на котором здание разрушено. На протяжении длительного времени собственник не предпринимал никаких действий, свидетельствующих о восстановлении объекта, и одновременно с этим не обращался в уполномоченные органы с заявлением об аннулировании записи в Реестре в отношении такого объекта. Позже было принято решение об изъятии такого земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Поскольку юридически на таком участке по — прежнему расположен объект недвижимости, соответственно лицу должны выплатить компенсацию, руководствуясь нормами об изъятии земельного участка и расположенной на нем недвижимости для государственных или муниципальных нужд. Однако считаем, что такое положение дел не исключает злоупотреблений со стороны

заинтересованных лиц. В связи с этим представляется возможным применить ст. 284 ГК РФ, что хотя бы частично позволит решить данную проблему. В случае, если лицо в установленный срок не приступит к восстановлению объекта, это можно рассматривать как ненадлежащее использование земельного участка, если, конечно, это не противоречит целям его использования, что повлечет прекращение права собственности на такой участок.

В качестве еще одной меры, направленной на достижение баланса интересов собственника земельного участка (чужого участка) и собственника разрушенного объекта недвижимости представляется обоснованным установление ответственности в виде возмещения всех убытков, которые были причинены собственнику участка в связи с чинением препятствий в реализации прав на такой участок с одновременным бездействием по восстановлению объекта, а также исключению соответствующей записи в Реестре. Данная мера не будет никоим образом нарушать принцип неприкосновенности частной собственности, но, на наш взгляд, будет способствовать своевременному принятию решения собственником разрушенной недвижимости, определяющим ее судьбу.

Обращает на себя внимание достаточно интересная формулировка, используемая законодателем в ст. 39 ЗК РФ, которая указывает не на восстановление объекта недвижимости, а на принятие мер к восстановлению. В каких пределах должны быть реализованы указанные меры? Какие последствия могут наступить, если лицо не успеет завершить восстановление в течение указанного срока? Можно предположить, что лицо, инициировавшее выполнение действий, направленных на восстановление разрушенного объекта недвижимости, уже не ограничено во времени, что свидетельствует о защите законодателем его интересов в большей степени. Более того, в соответствии с Постановлением Президиума ВАС РФ от 15 апреля 2008 г. № 17616/07 собственник объекта недвижимости вправе обратиться в суд с иском к собственнику земельного участка о нечинении препятствий в проведении восстановительных работ или, например, предложить собственнику участка заключить договор аренды этого участка или договор безвозмездного срочного пользования, или соглашение о сервитуте для проведения строительных работ (Постановление Президиума ВАС РФ от 15 апреля 2008 г. № 17616/07 по делу № А41-К1-6439/07). Интересным выступает следующий пример судебной практики. По одному из дел, руководствуясь п. 1 ст. 235 ГК РФ, ст. 39 ЗК РФ, суд признал отсутствующим право собственности на разрушенное помещение у лица, которое в течение длительного периода времени не предпринимало меры по его реконструкции. При этом суд указал, что с учетом достижения цели в гражданско-правовых правоотношениях, в том числе и абсолютных отношениях собственности, законодатель ограничил право на восстановление принадлежащего собственнику разрушенного объекта недвижимости трехлетним сроком, установив возможность продления данного срока. При пересмотре дела в порядке апелляционного производства суд важное значение придал доказательствам, подтверждающим выполнение мероприятий по подготовке объекта недвижимости к реконструкции. Было установлено, что меры по реконструкции помещения были предприняты задолго до момента обращения в суд, в то время как доказательства продолжения проведения реконструкции отсутствовали. Кроме того, судом были приняты во внимание такие факты как намерение ответчика возвести новый объект капитального строительства на месте демонтированных им помещений, что не может расцениваться в качестве реализации права на восстановление его разрушенного имущества. Еще одним важным критерием при принятии решения выступало отсутствие препятствий для продолжения мер по восстановлению объекта. На основании принятого решения можно сделать вывод, что если бы при имеющейся совокупности обстоя-

тельств, были в наличии причины, затрудняющие осуществление восстановления объекта, то лицу необходимо было бы воспользоваться нормой о продлении сроков восстановления. Однако, заметим, что в данной норме отсутствуют прямые указания на продление в связи с наличием препятствующих обстоятельств, в то время как в статье используются иные формулировки. Следовательно, более обоснованным представлялось бы на период, в течение которого лицо не может по независящим от него причинам провести восстановление объекта предусматривать перерыв течения установленного законом срока.

Таким образом, получается, что хотя согласно толкованию нормы ст. 235 ГК РФ в случае гибели или уничтожения имущества право собственности на него прекращается, но единственным доказательством как существования, так и прекращения права собственности на недвижимое имущество выступает государственная регистрация. Руководствуясь нормами Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о регистрации) собственник конечно же вправе обратиться в регистрирующий орган с заявлением о прекращении права собственности, но в его удовлетворении может быть отказано. Или же лицо вовсе может не уведомлять регистрирующие органы о произошедших изменениях, что приведет к несоответствию реального положения дел регистрационным данным. Такое регулирование вызывает основной вопрос: право собственности при гибели или уничтожении имущества прекращается автоматически либо для этого необходимо совершение определенных действий?

Существующие в юридической литературе правовые позиции весьма противоречивы. Смысл одной из них основывается на буквальном толковании нормы п. 1 ст. 235 ГК РФ и заключается в прекращении права собственности на такой объект недвижимости несмотря на наличие записи в ЕГРП (Постановления ФАС Московского округа от 31 июля 2007 г., 6 августа 2007 г. № КГ-А40/5522-07 по делу № А40-46199/06-52-328, ФАС Северо-Западного округа от 11 июля 2007 г. по делу № А56-2534/2006). Подход же другой группы исследователей обосновывает недопустимость автоматического прекращения права собственности на несуществующую недвижимую вещь, что возможно только с момента внесения соответствующей записи в ЕГРП (Постановления ФАС Московского округа от 15 июня 2010 г. № КГ-А40/5654-10 по делу № А40-175682\09-1-844, от 6 июля 2009 г. № КГ-А40/5817-09 по делу № А40-60889/07-105-552, ФАС Северо-Западного округа от 29 февраля 2008 г. по делу № А56-44066/2006). Наиболее грамотным, с точки зрения правовой природы прав на недвижимость, представляется вторая позиция, за тем лишь исключением, что в законодательстве отсутствует отлаженный правовой механизм реализации действий, ведущих к указанному результату.

При вынесении решений суды ссылаются на п. 1 ст. 2 Закона о регистрации, согласно которому наличие записи о праве собственности в случае гибели или уничтожения имущества будет недостоверным, а право собственности является отсутствующим (Апелляционное определение Кемеровского областного суда от 27 мая 2014 г. по делу № 33-5104). Аналогичный вывод следует и при толковании п. 1 ст. 130, п. 1 ст. 131, п. 1 ст. 235 ГК РФ, абз. 4 п. 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», определяющих невозможность сохранения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о праве собственности на здание как на объект недвижимого имущества в случае его разрушения. Каким же образом может быть исключена недостоверность записи в реестре? Это возможно как по инициативе самого пра-

вообладателя, так и по иску лица, чьи права и законные интересы нарушаются сохранением записи о праве собственности на это недвижимое имущество. Ключевым при этом будет признаваться подтверждение факта гибели объекта недвижимости, что безоговорочно должно повлечь регистрацию прекращения права собственности на имущество (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 13 августа 2014 г. № Ф05-7900/2014 по делу № А40-100342/13-6-904).

Разберемся в данном вопросе подробнее. На данный момент в соответствии с Письмом Минэкономразвития РФ от 4 марта 2015 г. № 10-0260-АГ прекращение существования объекта недвижимого имущества в случае его гибели или уничтожения подтверждается актом обследования, изготовленным кадастровым инженером. Однако, учитывая, что установленный порядок носит заявительный характер, у органа кадастрового учета отсутствует возможность требовать от субъектов представлять заявление о государственной регистрации прекращения права собственности в Едином государственном реестре прав (ЕГРП) одновременно с заявлением о снятии с государственного кадастрового учета объекта недвижимости. Предусмотренная диспозитивность зачастую порождает значительное количество проблемных вопросов. Может ли существовать право собственности на объект недвижимости, снятый с государственного кадастрового учета? Государственная регистрация прекращения права собственности в связи с гибелью или уничтожением объекта недвижимости осуществляется в связи, но после снятия с государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости при условии добровольной подачи лицом заявления. Считаем, что данный подход направлен лишь на возникновение спорных вопросов, но не на их решение. Отсюда вполне обоснованный вывод, что наличие учетных данных в отношении объекта недвижимости, не исключает возможность гибели вещи (Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 3 декабря 2015 г. по делу № 33-10389/2015). Таким образом, в качестве рекомендации можно было бы предложить объединить по времени подачу заявления о государственной регистрации прекращения права собственности на объект недвижимости с заявлением о снятии с кадастрового учета такого объекта недвижимости, что потребует внесения изменений в п. 2 ст. 16 Закона о регистрации, предусматривающей лишь добровольный порядок одновременной подачи указанных документов.

Представляется необходимым подробнее рассмотреть возможные варианты оформления прекращения прав собственника в случае гибели (уничтожения) объекта недвижимости в судебном порядке. На рассмотрение суда могут быть представлены различные требования, целью которых выступает прекращение права собственности на объект недвижимости посредством исключения соответствующей записи из Реестра. Несмотря на общую цель средства ее достижения весьма разнообразны.

Определенной спецификой обладает такой способ как требование о признании прекращенным зарегистрированного права собственности, идентичный, на первый взгляд, по своему содержанию иску о признании права отсутствующим. Однако подходы к законности правовой природы такого иска разделились. Некоторые авторы цель иска о признании зарегистрированного права собственности прекращенным усматривают в изменении данных, содержащихся в системе учета прав на недвижимое имущество, приведение их в соответствие с фактическими обстоятельствами, с которыми закон связывает прекращение права собственности [9]. По одному из дел отказывая в удовлетворении иска, суд указал, что ст. 235 ГК РФ не предусматривает возможности предъявления иска о признании прекращенным зарегистрированного права собственности на имущество (данная норма содержит только основания прекращения права собственности по воле собственника)¹. По

¹ URL: http://www.consultant-so.ru/news/show/category/novosti_sudebnoj_praktiki/year/2010/month/12/alias/isk_o_priznanii_prekraschennym_zaregistrirovannogo_prava_sobstvennosti.

другому делу в обоснование иска о признании прекращенным зарегистрированным права собственности в отношении объекта незавершенного строительства истец указал на нарушение таким правом возможности распоряжаться принадлежащим ему земельным участком. Отсутствие прав на земельный участок не стало для суда препятствием использования нормы ст. 39 ЗК РФ, что всецело поддерживалось позицией Президиума ВАС РФ, изложенной в Постановлении от 15 апреля 2008 г. № 17616/07, согласно которому отсутствие прав на земельный участок не лишает сторону права воспользоваться нормами п. 1 ст. 271 ГК РФ и ст. 39 ЗК РФ. При удовлетворении иска судом было установлено, что в течение установленного законом срока собственник объекта незавершенного строительства никаких мер для восстановления объекта, а равно и для его достройки не предпринимал (Постановления ФАС Уральского округа от 28 октября 2009 г. № Ф09-8410/09-С6, Восьмого арбитражного апелляционного суда от 10 июня 2010 г. по делу № А70-11135/2009). По аналогичным делам суды принимали и иски о признании недействительным зарегистрированного права собственности до того момента пока Президиум ВАС РФ в Постановлении от 28 апреля 2009 г. № 15148/08 по делу № А21-3607/2007 не пришел к выводу, что этот иск является ненадлежащим способом защиты права (Постановление Президиума ВАС РФ от 28 апреля 2009 г. № 15148/08 по делу № А21-3607/2007). Иски о признании прекращенным зарегистрированного права собственности как разновидность иска о признании недействительным зарегистрированного права собственности также признавались ненадлежащим способом защиты права (Постановления ФАС Поволжского округа от 29 октября 2009 г. по делу № А57-16167/2008, от 19 октября 2009 г. по делу № А65-3769/2009, ФАС Центрального округа от 9 августа 2010 г. по делу № А35-2478/06-С12). Подход судебных органов кардинально изменился после принятия совместного Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», которые предусмотрели недопустимость отказа в удовлетворении иска в случае неправильно выбранного способа защиты, что существенно повлияло на судебную практику. В качестве иного варианта суды стали принимать и рассматривать иски о признании права собственности прекращенным. (Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 5 августа 2010 г. № 17АП-7348/2010-ГК по делу № А60-2919/2010). Основанием для подачи таких исков по-прежнему выступало наличие записи в ЕГРП о праве собственности на несуществующий объект, что лишало возможности собственника земельного участка реализовать принадлежащее ему правомочие распоряжения им. Указанное выше позволяет определить, что иск о признании прекращенным зарегистрированного права собственности вполне возможно рассматривать как разновидность иска о признании права отсутствующим [9].

Не менее актуальным вопрос о гибели недвижимого имущества представляется и с точки зрения наследственных отношений. Это объясняется рядом причин. Во-первых, наследственная масса определяет объем ответственности наследника по долгам наследодателя. Во-вторых, бремя содержания и риск случайной гибели возлагаются на наследника как на собственника имущества с момента открытия наследства. В-третьих, вопросы оформления документов, выдаваемых нотариусом на такое имущество. Учитывая, что в соответствии с п. 4 ст. 1152 ГК РФ принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, в свидетельстве о праве на наследство даже в случае гибели или уничтожения подлежащего переходу недвижимого имущества весь комплекс имущества должен быть указан. Хотя такое предложение не безупречно. С одной стороны, оформляемое таким образом имущество

может лишь усложнить процедуру наследственного дела, и по факту, привести к получению документов на несуществующий объект недвижимости. С другой стороны, если исключить данную возможность, лицо будет лишено права воспользоваться нормой ст. 39 ЗК РФ и не сможет приобрести право собственности на земельный участок под уничтоженными объектами недвижимости, что приведет к нарушению универсальности правопреемства после смерти наследодателя.

Оформление документов на наследство должно обязательно включать все сведения об объекте недвижимости, даже с учетом того, что в последующем, до получения свидетельства о праве на наследство, такие объекты были уничтожены. Хотя, если эти сведения не будут учтены нотариусом при выдаче документов на наследство, наследник в последующем будет вынужден обращаться в суд с заявлением об исключении сведений об уничтоженном объекте недвижимости из Росреестра. Но при этом следует учитывать, что лицо должно будет доказать свой интерес в удовлетворении данного требования, а также доказать в чем выражается нарушение его прав.

Таким образом, для наступления последствий, предусмотренных в п. 1 ст. 235 ГК РФ в виде прекращения права частной собственности на недвижимое имущество, необходимо установить факт гибели или уничтожения объекта недвижимости, который будет определяться с учетом следующих показателей: соответствие фактического состояния объекта недвижимости (или оставшихся частей) техническим параметрам и характеристикам, отраженным в свидетельстве о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество и техническом (кадастровом) паспорте объекта недвижимости; при несоответствии установить в чем именно выражены данные несоответствия; является ли объект недвижимости полностью или частично разрушенным; возможна ли эксплуатация всего имущества в его состоянии для целей, указанных в техническом (кадастровом) паспорте; имеет ли собственник разрушенного объекта недвижимости право восстановить этот объект, если у него отсутствует право на земельный участок и он не принимал мер по восстановлению данного объекта в течение длительного времени. Для определения гибели имущества, расположенного на земельном участке, с учетом правил ст. 39 ЗК РФ дополнительно к указанным обстоятельствам необходимо установить период нахождения объекта недвижимости в разрушенном состоянии.

В целях достижения положительного результата правового регулирования данного вида правоотношений необходимо также внесение изменений в законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, законодательство о кадастровом учете.

Список использованной литературы

1. Пискунова М. Делимость земельных участков [Электронный ресурс] / М. Пискунова // Бизнес-адвокат. — 2003. — № 10. — Режим доступа: http://av-ue.ru/avenue.php?p=ssr_52.htm.
2. Бегичев А. В. Наследование предприятия: актуальные вопросы оформления и государственной регистрации / А. В. Бегичев // Бюллетень нотариальной практики. — 2010. — № 5. — С. 19–23.
3. Моргунов С. В. Виндикация в гражданском праве: Теория. Проблемы. Практика / С. В. Моргунов. — М. : Статут, 2006. — 301 с.
4. Семенов А. В. Вопросы виндикационного иска на морском транспорте / А. В. Семенов // Вестник арбитражной практики. — 2016. — № 1. — С. 61–67.
5. Правовые позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации : избр. постановления за 2007 г. с коммент. / под ред. А. А. Иванова. — М. : Статут, 2012. — 524 с.
6. Лапач В. А. Изменение назначения помещения: некоторые правовые вопросы / В. А. Лапач // Закон. — 2006. — № 8. — С. 8–12.

7. Правовые позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации : избр. постановления за 2009 г. с коммент. / под ред. А. А. Иванова. — М. : Статут, 2012. — 510 с.

8. Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права : сб. ст. / А. Д. Батуева, Ю. В. Виниченко, С. А. Громов [и др.] ; отв. ред. М. А. Рожкова. — М. : Статут, 2013. — 336 с.

9. Коробкова К. После уничтожения — исключить / К. Коробкова // ЭЖ-Юрист. — 2013. — № 31.

References

1. Piskunova M. Divisibility of land plots. *Biznes-advokat = Business-Lawyer*, 2003, no. 10. Available at: http://av-ue.ru/avenue.php?p=ssr_52.htm. (In Russian).

2. Begichev A. V. Succession of enterprise: topical issue of drawing up and governmental registration. *Byulleten' notarial'noi praktiki = Bulletin of Notary Practice*, 2010, no. 5, pp. 19–23. (In Russian).

3. Morgunov S. V. *Vindikatsiya v grazhdanskom prave: Teoriya. Problemy. Praktika* [Vindication in civil law: Theory. Problems. Practice]. Moscow, Statut Publ., 2006. 301 p.

4. Semenov A. V. Issues of vindicational plaint in sea transport. *Vestnik arbitrazhnoi praktiki = Bulletin of Arbitrary Practice*, 2016, no. 1, pp. 61–67. (In Russian).

5. Ivanov A. A. (ed.). *Pravovye pozitsii Prezidiuma Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossiiskoi Federatsii: izbrannye postanovleniya za 2007 g. s kommentariyami* [Legal positions of the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation selected resolutions over the period of 2009 with comments]. Moscow, Statut Publ., 2012. 524 p.

6. Lapach V. A. Changes of purpose of premises: some legal issues. *Zakon = Law*, 2006, no. 8, pp. 8–12. (In Russian).

7. Ivanov A. A. (ed.). *Pravovye pozitsii Prezidiuma Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossiiskoi Federatsii: izbrannye postanovleniya za 2009 g. s kommentariyami* [Legal positions of the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation selected resolutions over the period of 2009 with comments]. Moscow, Statut Publ., 2012. 510 p.

8. Batuyeva A. D., Vinichenko Yu. V., Gromov S. A. et al.; Rozhkova M. A. (ed.). *Problemy registratsii prav, fiksatsii i udostovereniya yuridicheskikh faktov grazhdanskogo prava* [Problems of registering rights, fixation and verification of juridical facts of civil]. Moscow, Statut Publ., 2013. 336 p.

9. Korobkova K. After elimination, to exclude. *EJ-Jurist*, 2013, no. 31. (In Russian).

Информация об авторе

Белова Татьяна Викторовна — кандидат юридических наук, кафедра частного права, Российский государственный гуманитарный университет, 125047, г. Москва, ул. Чаянова, 15, e-mail: tanik1796@rambler.ru.

Author

Tatyana V. Belova — PhD in Law, Chair of Private Law, Russian State Humanitarian University, 15 Chayanov St., 125047, Moscow, Russian Federation; e-mail: tanik1796@rambler.ru.

Библиографическое описание статьи

Белова Т. В. О проблемах прекращения права частной собственности на объекты недвижимости в связи с их гибелью или уничтожением / Т. В. Белова // *Baikal Research Journal*. — 2016. — Т. 7, № 6. — DOI: [10.17150/2411-6262.2016.7\(6\).20](https://doi.org/10.17150/2411-6262.2016.7(6).20).

Reference to article

Belova T. V. About problems of the termination of the right of a private property to real estate objects in connection with their death or destruction. *Baikal Research Journal*, 2016, vol. 7, no. 6. DOI: [10.17150/2411-6262.2016.7\(6\).20](https://doi.org/10.17150/2411-6262.2016.7(6).20). (In Russian).