

действия учреждения юстиции несет государство. Согласно ч. 3 ст. 15 Закона о регистрации прав регистратор является государственным служащим, работающим по трудовому договору. Следовательно, за ущерб, причиненный его действиями, он несет ответственность перед своим учреждением, а не перед стороной непосредственно по нормам трудового законодательства, а именно в пределах своего среднемесячного заработка. Таким образом, существует риск того, что в случае нарушения своих прав гражданин может не получить ничего.

В случае нотариального удостоверения сделки вопрос об ответственности решается по-другому. Так, в соответствии со ст. 17 «Основ законодательства Российской Федерации о нотариате» «нотариус, занимающийся частной практикой, умышленно разгласивший сведения о совершенном нотариальном действии или совершивший нотариальное действие, противоречащее законодательству Российской Федерации, обязан по решению суда возместить причиненный вследствие этого ущерб. В других случаях ущерб возмещается нотариусом,

если он не может быть возмещен в ином порядке»⁷. Таким образом, частнопрактикующий нотариус в этом случае отвечает за свои действия всем своим имуществом. Убытки, причиненные нотариусом, возмещаются за счет страховой суммы, а в случае ее недостаточности - за счет другого имущества нотариуса. Таким образом, рискует не гражданин, а нотариус.

Проанализировав вышеизложенное, можно прийти к выводу о том, что исключение нотариата из сферы имущественных отношений является поспешным и неоправданным. Обе системы - нотариат и регистрация прав на недвижимость - не должны быть противопоставлены друг другу, они должны взаимодействовать. Решение проблемы видится в ужесточении контроля над оборотом недвижимости, в том числе в повышении ответственности должностных лиц, а именно государственных регистраторов, более того, развитие самого института регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним должно сопровождаться уже имеющимся в рамках нотариального производства уровнем правовых гарантий.

ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, СОБСТВЕННИКАМИ РАСПОЛОЖЕННЫХ НА НИХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Е. О. Трубачев, аспирант кафедры гражданского права юридического факультета Омского государственного университета им. Ф. М. Достоевского

Одна из немногих норм российского законодательства, направленных на обеспечение юридической связи земельного участка и такого объекта недвижимости, как нежилое помещение в нежилом здании, - это ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) (пп. 3 и 4). В ней предусмотрен механизм обеспечения каждого собственника (обладателя иного вещного права) помещения в нежилом здании правами на земельный участок. Однако ряд недостатков в значи-

тельной степени снижают эффективность данной нормы, сводя ее на нет в отдельных ситуациях.

В частности, разным видам юридических лиц по правилам пп. 3, 4 ст. 36 ЗК РФ предоставляются разные права на земельный участок под принадлежащими им нежилыми помещениями: организациям, основанным на частной собственности, - право общей долевой собственности или право аренды со множественностью лиц на стороне арендатора; государственным и муниципальным предприятиям, основанным на пра-

⁷ Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации // 1993. - № 10. - Ст. 358.

ве хозяйственного ведения, – право аренды со множественностью лиц на стороне арендатора; казенным предприятиям и государственным или муниципальным учреждениям – право постоянного (бессрочного) пользования или право ограниченного пользования земельным участком. Субъектам права оперативного управления закон предоставляет сервитут, причем возникающий непосредственно на основании закона (абз. 3 п. 3 ст. 36 ЗК РФ), однако условия сервитута, в частности условие о соразмерной плате за пользование земельным участком, закон не определяет, что чревато конфликтами.

При этом остается неурегулированными достаточно большое количество ситуаций. Например, как определить права на земельный участок в случае отчуждения нежилого помещения государственным учреждением, имеющим право постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок, субъекту права частной собственности, который в принципе не является субъектом права постоянного (бессрочного) пользования? Или, если собственник нежилого помещения и доли в праве собственности на земельный участок под ним отчуждает нежилое помещение муниципальному предприятию, должна ли тогда возникнуть на земельный участок общая собственность с муниципалитетом, а у муниципального предприятия – право хозяйственного ведения на долю в праве собственности на земельный участок? И если да (а именно к такому ответу подталкивает текст п. 1 ст. 35 ЗК РФ, говорящий о том, что при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник), то зачем тогда изначально не допускать подобное, разрешая субъектам права хозяйственного ведения и субъектам права частной собственности приобретать земельный участок под их нежилыми помещениями только в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора? Перечень подобных вопросов может быть продолжен, учитывая предусмотренную ст. 36 ЗК РФ пестроту прав на земельные участки, предоставляемых различным собственникам нежилых помещений в здании.

Пункт 5 ст. 36 ЗК РФ, уже получивший критическую оценку в литературе, требует для получения прав

на земельный участок совместного обращения в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления всеми владельцами нежилых помещений в здании. Положение п. 5 ст. 36 ЗК РФ о необходимости совместного обращения для оформления прав на землю многократно критиковалось в последнее время. Противники этой нормы утверждали, что совместное обращение тормозит развитие земельной реформы в России¹. Совместное обращение затрудняется или даже делается вовсе невозможным из-за ряда обстоятельств как юридического, так и исключительно фактического порядка. В частности, нередко у собственников здания (помещений в нем) еще до вступления в силу ЗК РФ уже возникло какое-либо право на земельный участок под принадлежащими им частями здания. Указанные права могут существенно различаться, что особенно характерно для зданий нежилого назначения. Например, у одного собственника может быть право пожизненного наследуемого владения, у другого – право собственности и т. п.² Имеющие какое-либо право на земельный участок собственники помещений могут не иметь заинтересованности в получении на земельный участок иного права, и для них тратить собственные ресурсы на осуществление соответствующей административной процедуры невыгодно и вообще противоречит разумному экономическому интересу. Тем более, получение нового права на земельный участок для них невозможно без отказа от тех прав, которые они уже имеют на него.

Еще одна сложность – собственники нежилых помещений могут не прийти к единому мнению о виде приобретаемого права. В последнем случае, в частности, у одного из собственников части здания может быть также зарегистрировано право пожизненного наследуемого владения на земельный участок под занимаемой им частью здания. Вполне естественно, что заключать договор аренды на земельный участок под всем зданием он вряд ли пожелает, в то время как остальные собственники здания предпочли бы заключить договор аренды³.

Судебная практика, формировавшаяся после принятия ЗК РФ, была достаточно жесткой: если договор аренды земельного участка не подписан всеми сособственниками недвижимости (здания, помещений), то отказ в государственной регистрации считается правомерным, при этом решения судов мотивируются тем, что никаких иных способов приобретения прав на земельный участок закон не называет⁴. И вовсе не удивительно, что п. 5

¹ См.: Григорьев Д. Делимые и неделимые земельные участки: специфика оформления прав на землю // ЭЖ-Юрист. – 2006. – № 18.

² См.: Голосова С. А. Заложники своих прав?.. Или казусы земельного законодательства. // Юрист. – 2006. – № 2.

³ Там же.

⁴ См.: Постановление Президиума ВАС РФ от 1 июля 2003 г. № 12168/02 // Вестник ВАС РФ. – 2003. – № 11; Постановление Президиума ВАС РФ от 20 июля 2004 г. № 3934/04 // Вестник ВАС РФ. – 2004. – № 11.

ст. 36 ЗК РФ уже стал предметом рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации (далее - КС РФ). Хотя в правовой позиции КС РФ и отмечается, что право на судебную защиту будет нарушено, когда суды при рассмотрении дела не исследуют по существу его фактические обстоятельства, ограничиваясь только установлением формальных условий применения нормы⁵, столь пространный намек КС РФ вряд ли мог служить основанием для иного решения вопроса.

Но п. 19 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ (далее - ВАС РФ) от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»⁶ вдруг разъяснил, что договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора может быть заключен при условии участия в нем как нескольких владельцев помещений, так и одного из них с учетом потенциальной возможности вступления в него иных лиц на стороне арендатора в соответствии с положениями п. 3 ст. 36 ЗК РФ, что, во-первых, противоречит буквальному толкованию п. 5 ст. 36 ЗК РФ, во-вторых, создает некое новое, не укладывающееся в существующую систему субъективных прав, право «вступления» в договор. Как верно поясняет К. И. Скловский, это право не является ни вещным, ни обязательственным, ни преимущественным. Да и с экономической точки зрения неясно, как будут распределяться возникающие в этом случае расходы, в том числе налоговые, на содержание земельного участка, каким образом он будет управляться и т. д.⁷

На самом деле предлагаемый ВАС РФ договор аренды с правом вступления в него третьих лиц прямо противоречит требованиям действующего ГК РФ. Так называемое «вступление в договор» третьего лица, по сути, являет собой не что иное, как изменение договора. Основания для изменения договора установлены ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), порядок изменения - ст. 452 ГК РФ. Общим основанием изменения договора является соглашение сторон (п. 1 ст. 450 ГК РФ), причем здесь имеется в виду соглашение, составленное после заключения изменяемого договора. Договором или законом может быть предусмотрена невозможность изменения договора, что также указано в п. 1 ст. 450 ГК

РФ. Однако толкование ВАС РФ предусматривает возможность вступления третьих лиц в договор аренды без заключения сторонами соглашения об изменении договора аренды. Пункт 2 ст. 450 ГК РФ допускает возможность изменения договора по требованию одной из его сторон, но это возможно только в судебном порядке (абз. 1 п. 2 ст. 450 ГК РФ, п. 2 ст. 452 ГК РФ) либо в связи с частичным отказом одной из сторон от исполнения договора (п. 3 ст. 450 ГК РФ). Более того, ст. 450 ГК РФ не допускает изменения договора по требованию лица, не являющегося его стороной. Право же третьего лица на вступление в договор аренды, о котором говорит Пленум ВАС РФ, предполагает изменение первоначального договора аренды не по соглашению сторон, а по требованию лица, не являющегося стороной договора, да еще и во внесудебном порядке.

К. И. Скловский предлагает выход из сложившейся ситуации. Он предлагает толковать законодательство (ст. ст. 35, 36 ЗК РФ, ст. 244 ГК РФ) таким образом, чтобы допускать приобретение собственником помещения в нежилом здании доли в праве собственности на земельный участок, принадлежащий публичному образованию. Эта позиция отражена почти во всех его работах, посвященных рассматриваемому вопросу⁸. В силу отсутствия принципиальных возражений аргументам К. И. Скловского (за исключением, пожалуй, отступления от буквального понимания положений законодательства) подробно излагать их в настоящей работе излишне. Отметим лишь, что принципиальными моментами этой аргументации является следующее: 1) отсутствие законодательных препятствий к возникновению общей собственности с публичным образованием; 2) эмпирическое давление на ст. 244 ГК РФ столь велико, что реально ее строгое проведение невозможно; 3) ст. 36 ЗК РФ не может рассматриваться как устанавливающая исчерпывающий перечень случаев приобретения прав на государственные и муниципальные земельные участки под объектами недвижимости, потому что оснований для подобного ограничения оборотоспособности земельных участков (ст. 55 Конституции РФ) здесь не имеется. Однако судебная практика на настоящий момент все же отрицает возможность приобретения у публичного образования доли в праве собственности на земельный участок одним из собственников помещений в здании по правилам ст. 36 ЗК РФ.

⁵ См.: Определение КС РФ от 05.03.2004 г. № 82-О «По запросу Первомайского районного суда г. Пензы о проверке конституционности п. 5 ст. 36 ЗК РФ» // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. - 2004. - № 5.

⁶ См.: Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - 2005. - № 5.

⁷ См.: Скловский К. И. Некоторые вопросы применения земельного законодательства, регулирующего предоставление земельных участков в городе // Хозяйство и право. - 2004. - № 10.

⁸ См., напр.: Скловский К. И. Указ. соч.; Скловский К. И. Раздел земельного участка // ЭЖ-Юрист. - 2005. - № 45; Скловский К. И. Разумное управление земельным участком // ЭЖ-Юрист. - 2004. - № 33.