

**Шеменева Анастасия Валерьевна**

студентка

**Тихонова Ольга Андреевна**

студентка

Филиал ФГБОУ ВО «Московский государственный  
университет им. М.В. Ломоносова» в г. Севастополе

г. Севастополь

## **ОСОБЕННОСТИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ПРЕДПРИЯТИЙ НА ТЕРРИТОРИИ КРЫМА И Г. СЕВАСТОПОЛЯ**

*Аннотация: в статье отмечено, что одним из важнейших элементов процесса интеграции Крыма и Севастополя в правовое поле Российской Федерации является формирование единообразной судебной практики по спорам, возникающим в связи со спецификой земельных, имущественных, уголовных, административных и иных видов правоотношений в новых субъектах.*

**Ключевые слова:** договор, предприятие, процесс, интеграция, Севастополь, сделка, купля-продажа, закон, регион.

Воссоединение Крыма и г. Севастополя с Российской Федерацией – это не только важный исторический факт, имеющий особое значение для народов России, Крыма и Севастополя, но и сложный, длительный процесс интеграции данных регионов в конституционно-правовую систему Российской Федерации.

Как уже отмечено выше, особый характер предмета и процедуры сделок с покупкой и продажей предприятий, в частности принадлежащей ему недвижимости, земли, требует признания и подтверждения государством прав их участников. Являясь гарантией законности заключения сделок в отношении имущественных комплексов, эти меры позволяют сделать рынок недвижимости прозрачным и снизить возможности для мошенничества и преступлений.

Одним из важнейших элементов процесса интеграции Крыма и Севастополя в правовое поле Российской Федерации является формирование единообразной судебной практики по спорам, возникающим в связи со спецификой земельных,

имущественных, уголовных, административных и иных видов правоотношений в новых субъектах.

Исследуя вопросы собственности, в том числе предприятий, то в соответствии со ст. 12 Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 г. №6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образования в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя» [4] на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя действуют документы, подтверждающие гражданское состояние, право собственности, выданные государственными и иными официальными органами Украины, государственными и иными официальными органами Автономной Республики Крым и г. Севастополя. При этом согласно общим положениям, в соответствии со ст. 23 Закона, законодательные и иные нормативные правовые акты РФ действуют на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя со дня принятия в Российскую Федерацию Республики Крым и образования в составе Российской Федерации новых субъектов, если иное не предусмотрено Законом; нормативные правовые акты Автономной Республики Крым и г. Севастополя, Республики Крым и города с особым статусом Севастополя действуют на территориях соответственно Республики Крым и города федерального значения Севастополя до окончания переходного периода или до принятия соответствующих нормативного правового акта РФ и (или) нормативного правового акта Республики Крым, нормативного правового акта РФ и (или) нормативного правового акта города федерального значения Севастополя. Тем не менее, данных установлений, регулирующих вопросы осуществления права собственности на имущество, расположенное на территории Республики Крым и города федерального значения Севастополя, оказалось явно недостаточно для решения непредвиденных проблем, возникающих в процессе реализации конституционного права собственности (правомочий свободного распоряжения имуществом в соответствии со ст. 35, 36 Конституции РФ). После вхождения в состав России двух новых субъектов на

территории полуострова образовался огромный правовой вакуум, в т.ч. в области правового регулирования оборота недвижимости и регистрации прав собственности на нее в связи с тем, что украинское законодательство на полуострове уже не действовало, а российское законодательство на практике еще не действовало, также – в связи отсутствием доступа к украинскому государственному реестру недвижимости [20].

Как известно, согласно ст. 131 Гражданского кодекса РФ право собственности 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; в соответствии со ст. 219 – право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации; согласно ст. 223 данного Кодекса в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Однако в средствах массовой информации отмечалось, что регистрация сделок купли-продажи недвижимости прекратилась в Крыму в марте 2014 г., работа федеральных органов Росреестра началась в июне 2014 г., но Росреестр на тот момент фактически лишь принимал документы для перерегистрации прав собственности по российскому законодательству. Не способствовало скорейшей стабилизации возникшей проблемной ситуации и прекращение работы федеральных органов Росреестра в июле 2014 года.

Позже, 30 мая 2014 г. было подписано Соглашение между Росреестром и Советом министров Республики Крым о передаче республиканским властям полномочий в сфере госрегистрации прав на недвижимое имущество, сделок с ним и государственного кадастрового учета. 17 июля 2014 г. данное соглашение было утверждено Председателем Правительства РФ 7. Постановлением Совета министров Республики Крым от 27 июня 2014 г. было принято Положение о Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру

Республики Крым (Госкомрегистр) – исполнительном органе государственной власти Республики Крым, осуществляющем переданные Республике Крым полномочия Российской Федерации по регистрации вещных прав на недвижимое имущество и сделок с ним и ведению государственного кадастрового учета [5]. И только в августе 2014 г. на полуострове Крым началась регистрация прав собственности в соответствии с российским законодательством.

Аналогичная ситуация сложилась и в городе федерального значения Севастополе. Таким образом, в переходный период в 2014 г. граждане Российской Федерации, проживающие на территории Республики Крым и города федерального значения Севастополя в течение определенного времени не могли в полном объеме осуществлять свои конституционные права частной собственности на объекты недвижимого имущества. Безусловно, данное обстоятельство связано в т.ч. и с отсутствием в Российской Федерации опыта принятия в свой состав территории иностранного государства и решения проблем переходного периода, связанных с необходимостью правового обеспечения всего комплекса мероприятий по интеграции в состав России инфраструктуры нового субъекта Федерации.

Ввиду объективных трудностей процесса урегулирования отношений по регистрации прав собственности на недвижимость в переходный период и создания соответствующих государственных органов [1], отсутствия у многих правообладателей документов о регистрации прав собственности, возрастает роль судебной защиты нарушенных прав граждан Российской Федерации и их объединений, проживающих на территории Республики Крым и города федерального значения Севастополя.

Особой проблемой на передний план выходит при покупке продажи предприятия передача прав на земельные участки.

Следует отметить, что с принятием 10.04.2015 г. Правительством Севастополя Постановления № 277-ПП «Об утверждении порядка подготовки, согласования и утверждения плана границ земельного участка» [6] увеличилось число отказов государственных регистраторов Управления государственной

регистрации права и кадастра Севастополя в государственной регистрации прав лиц на земельные участки (ранее возникших прав – то есть, возникших до вхождения Крыма и Севастополя в состав Российской Федерации, и по земельным участкам, по которым уже выданы кадастровые паспорта) по такому основанию, как «не установление границ земельного участка в соответствии с требованиями земельного законодательства». Такие решения государственных регистраторов об отказе в государственной регистрации прав на земельный участок являются незаконными и нарушают права лиц на владение, пользование и распоряжение имуществом. Указанные обстоятельства повлекли увеличение количества административных дел о признании незаконными таких отказов.

Тем не менее, судебная практика по указанной категории дел формируется неоднозначная: суды как удовлетворяют иски, так и отказывают в удовлетворении. Как правило, суды отказывают в удовлетворении такого рода административных исков, если в государственном акте о праве собственности на земельный участок указано, что основанием его выдачи является решение суда. В-основном, в качестве основания отказа суды указывают такую причину, как «границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства». В результате анализа судебных постановлений по рассматриваемой категории дел можно выделить следующие типичные ошибки, повлекшие их незаконность:

– неправильный вывод о необходимости применения общих требований к государственной регистрации права собственности на земельный участок вместо признания необходимости применения в данном случае специального порядка регистрации права собственности как ранее возникшего права (то есть, права, возникшего в период действия норм Земельного кодекса Украины[2] ). Указанное обстоятельство влечет неправильное применение судом норм материального права;

– неправильное определение судом в качестве обстоятельства, имеющего значение для дела, наличие (отсутствие) установленных границ земельного участка. Однако данное обстоятельство не имеет значения для дел указанной

категории, что со статьей 12 Федерального конституционного закона от 21.03.2014 №6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя»

Так Закон признает безусловную действительность ранее возникшего права собственности на земельный участок и не ставит в зависимость действительность права от каких-либо факторов, в том числе, и от наличия границ земельного участка. Поэтому факт установления границ земельного участка не имеет значения для подобного рода административных дел и не должен исследоваться судом.

– неправильное определение основания приобретения права собственности на земельный участком, что является обстоятельством, имеющие значение для административного дела;

– неправильный вывод о том, что границы земельного участка не установлены, что не соответствует обстоятельствам административного дела. Такой ошибочный вывод суда основан на информации, указанной в кадастровом паспорте земельного участка. Однако суды не принимают во внимание данные правоустанавливающего документа, а именно, государственного акта о праве собственности на земельный участок, содержащего утвержденные в установленном законом порядке план границ и описание границ земельного участка. Исходя из содержания статьи 12 Закона №6-ФКЗ, если право собственности было ранее (до 18 марта 2014 года) зарегистрировано в установленном законом порядке, то оно считается ранее возникшим правом. Права на объекты недвижимости, расположенные на территории города Севастополя, возникшие до принятия Крыма и Севастополя в состав РФ, признаются юридически действительными. Поэтому государственный акт о праве собственности лица является действующим; и установленные в указанном документе границы также являются действующими.

Указанные ошибки, как правило, влекут неправильное применение норм материального права при передаче прав собственности имущественного комплекса, что выражается в следующем:

1) по рассматриваемой категории споров не применяются законы, подлежащие применению:

- статья 12, пункт 1 статьи 12.1 Федерального конституционного закона от 21.03.2014 №6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя»;
- абзац 4 пункта 1 статьи 19 Закона о государственной регистрации;
- пункт 3 статьи 7 Закона города Севастополя от 25.07.2014 №46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя»;
- Постановление Правительства Севастополя №202 от 07.08.2014.

Неприменение судом вышеуказанных норм, регулирующих специальный порядок государственной регистрации прав с особым статусом (как ранее возникших), влечет ошибочное применение судом норм, регулирующих общий порядок регистрации прав на недвижимое имущество (безотносительно особого статуса подлежащего регистрации права как ранее возникшего).

Статья 12 Закона №6-ФКЗ устанавливает особый статус права собственности лица как ранее возникшего. Постановлением Правительства Севастополя №202 от 07.08.2014 государственный акт о праве собственности на земельный отнесен к документам, подтверждающим наличие ранее возникших прав на территории Севастополя.

Поэтому необходимо применять норму – исключение из общего правила пункта 1 статьи 19 Закона о регистрации, разрешающую регистрацию права при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о координатах границ земельного участка. Необходимость применения статьи 8 Закона №46-ЗС обосновывается следующим. Согласно статьи 8 Закона №46-ЗС «...сведения об объектах недвижимости, учтенных на территории города Севастополя до

вступления в силу Федерального конституционного закона в соответствии с ранее действовавшими актами (далее – ранее учтенные объекты недвижимости), с учетом предусмотренного статьей 7 Закона о кадастре<sup>[3]</sup> состава сведений и содержащие такие сведения документы включаются в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости в сроки и в порядке, которые установлены нормативным правовым актом Правительства Севастополя.

Согласно статье 12.1. Федерального конституционного закона говорится, что в срок до 1 января 2019 года орган государственной власти города Севастополя, уполномоченный в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета, включает в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости сведения о ранее учтенных объектах недвижимости, расположенных на территории города Севастополя, с учетом установленных настоящей статьей особенностей и предусмотренного статьей 7 Закона о кадастре состава сведений и содержащих такие сведения документов, в том числе документов государственного земельного кадастра, инвентарных дел (инвентаризационных документов), государственного фонда документации по землеустройству...».

2) по рассматриваемой категории дел применяются законы, не подлежащие применению:

- статьи 18, 28 Закона о государственной регистрации (№122-ФЗ);
- статьи 11.9, 11.10 Земельного кодекса РФ<sup>8</sup> ;
- Приказ Минэкономразвития РФ №518 от 07.08.2012 9;
- Постановление Правительства Севастополя от 10.04.2015 №277-ПП «Об утверждении порядка подготовки, согласования и утверждения плана границ земельного участка».

Суды ошибочно применяют статьи 18, 28 Закона о регистрации, исходя из неправильного определения правоустанавливающего документа на земельный участок, посчитав, что таковым является решение суда, а не государственный акт о праве собственности на земельный участок. Указанные статьи не подлежат применению в случае, когда правоустанавливающим документом является

<sup>8</sup> <https://interactive-plus.ru>

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

государственный акт о праве собственности. Также суды ошибочно применяют статьи 11.9, 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации – «...в силу ст. 11.9, 11.10 ЗК РФ истцам необходимо было внести в государственный кадастр недвижимости сведения о координатах характерных точек вышеуказанного земельного участка, что предусмотрено Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 17.08.2012 №518 «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке», а также Постановлением Правительства Севастополя от 10.04.2015 №277- ПП «Об утверждении порядка подготовки, согласования и утверждения плана границ земельного участка» [7].

Что касается ссылок на статьи 11.9 и 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации относительно необходимости внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о координатах характерных точек вышеуказанного земельного участка, то следует отметить, что на дату получения земельного участка в собственность нормы российского законодательства к данным правоотношениям, возникшим в городе Севастополе до 18.03.2014, не применялись.

Также согласно абзаца 2 пункта 2.4 Постановления Правительства Севастополя от 10.04.2015 №277-ПП «Об утверждении порядка подготовки, согласования и утверждения плана границ земельного участка» при составлении плана границ земельного участка его местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок и с учетом документации, утвержденной в установленном порядке до вступления в силу Федерального конституционного закона.

Следовательно, данные о границах земельного участка, право собственности на который возникло до 18 марта 2014 года, указаны в государственном акте о праве собственности. Особенности регулирования, в том числе и отношений в сфере государственной регистрации на недвижимое имущество на территории города Севастополя, устанавливает Закон города

Севастополя от 25.07.2014 №46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя». В силу пункта 3 статьи 7 указанного Закона, перечень документов, подтверждающих наличие ранее возникших прав, устанавливается нормативно правовым актом Правительства Севастополя.

Так, Постановлением Правительства Севастополя №202 от 07.08.2014, утвержден перечень документов, выданных до 1 марта 2014 года, подтверждающих наличие ранее возникших прав на территории города Севастополя, к которым в том числе относится государственный акт о праве собственности на земельный участок [17].

Как следует из положений абзаца 2 части 1 статьи 19 Закона о регистрации государственная регистрация прав на земельный участок приостанавливается в случае, если в государственном кадастре недвижимости в отношении такого земельного участка отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ такого земельного участка или одна из границ такого земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка в соответствии с внесенными в государственный кадастр недвижимости сведениями о последнем, за исключением следующих случаев: если право на такой земельный участок ранее зарегистрировано в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

Таким образом, право собственности на земельный участок, возникшее до 18 марта 2014 года имеет статус ранее возникшего права. Вследствие этого отсутствие сведений о координатах характерных точек границ такого земельного участка не может являться основанием приостановления государственной регистрации прав на него, а впоследствии – и основанием отказа в государственной регистрации прав.

В заключение хотелось бы отметить, что действующее в настоящее время законодательство на территории города федерального значения Севастополя в сфере осуществления правомочий владения имуществом на праве частной собственности, нуждается в дальнейшем совершенствовании и развитии, в целях

более эффективной интеграции Крыма и Севастополя в конституционно-правовое пространство России, недопущения нарушения конституционных прав граждан и юридических лиц.

### ***Список литературы***

1. Является ли обязательным переоформление ранее возникших прав, которые были зарегистрированы на Украине? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://gkreg.rk.gov.ru/rus/info.php?id=608476>
2. Земельный кодекс Украины от 25 октября 2001 г. №2768-III // Відомості ВР України. – 2002. – №3–4. – Ст.27 3
3. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // Собрание законодательства РФ. – 2007. – №31. – Ст. 4017
4. Федеральный конституционный закон от 21 марта 2014 г. №6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя» // Собрание законодательства РФ. – 2014. – №12. – Ст. 1201.
5. Распоряжение Правительства РФ от 17 июля 2014 г. №1335-р «Об утверждении Соглашения между Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и Советом министров Республики Крым о передаче осуществления части полномочий в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастрового учета». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips>
6. Постановление Правительства Севастополя от 10 апреля 2015 г. №277-ПП «Об утверждении порядка подготовки, согласования и утверждения плана границ земельного участка» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://kadastrdon.ru/dokumenty/product/postanovleniye-pravitel-stva-sevastopolya-ot-10-04-2015-no-277-pp>
7. Решение Ленинского районного суда города Севастополя по делу №2–3793/2015 от 02.10.2015.