

РАЗГРАНИЧЕНИЕ ВИНДИКАЦИИ И ИНЫХ СПОСОБОВ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

**А.Г. Дубровская,
магистрант ИГиП ТюмГУ
направление «Юриспруденция»
DubrovskayAG@yandex.ru
Научный руководитель:
Н.В. Данилова,
доцент кафедры административного и
финансового права ИГиП ТюмГУ,
кандидат юридических наук, доцент**

Конституция РФ гарантирует защиту любой существующей в нашем государстве формы собственности (ч. 2 ст. 8), а гражданское законодательство регламентирует как общие (ст. 12 ГК РФ), так и специальные (вещно-правовые) способы защиты права собственности. Одним из ключевых институтов защиты прав собственников, который был известен еще римскому праву, является виндикационный иск. Несмотря на теоретическую разработанность виндикации как юридической конструкции [1, 2, 3], тем не менее, спорных вопросов в правоприменительной практике не становится меньше. Появилась совершенно новая разновидность споров между субъектами государственной собственности разных уровней и муниципальной собственности вследствие того, что такое разграничение в законодательстве определено недостаточно четко [1; 1].

Анализ правоприменительной практики показывает, что стороны и суды не всегда верно определяют надлежащий способ защиты в конкретной ситуации. В итоге виндикационными исками подменяются другие способы защиты, и наоборот.

Для того, чтобы правильно определить вид надлежащего способа защиты, необходимо правильно оценивать каждый из признаков, присущих виндикационным, негаторным, реституционным и иным искам. На это обращают внимание высшие судебные инстанции. Так, согласно Постановлению Пленумов ВАС и ВС РФ от 29.04.2012 №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связан-

ных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее - совместное Постановление Пленумов) предъявление и дальнейшее удовлетворение виндикационных исков возможно при совокупности следующих признаков:

наличие права собственности на спорный земельный участок (собственник – истец должен доказать свои права на истребуемый участок);

утрата фактического владения земельным участком;

индивидуально определенный земельный участок (т.е с определенными границами);

не истек трехлетний срок исковой давности;

фактическое нахождение земельного участка в незаконном владении другого лица – ответчика. Ответчиком по виндикационному иску является незаконный владелец, фактически обладающий вещью на момент предъявления требования. Другими словами, собственник вправе истребовать свое имущество у лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении. Иск об истребовании имущества, предъявленный к лицу, в незаконном владении которого это имущество находилось, но у которого оно к моменту рассмотрения дела в суде отсутствует, не может быть удовлетворен.

Отсутствие хотя бы одного из указанных условий влечет отказ в удовлетворении искового требования. Типичная ошибка может быть продемонстрирована на примере Постановления Президиума Краснодарского краевого суда от 24.07.2013 г. по делу № 44г – 1373. В данном деле в удовлетворении исковых требований было отказано, так как истцом было не доказано право собственности на истребуемый земельный участок.

При возникновении межевых споров, необходимо выяснить, какое именно правомочие собственника земельного участка нарушается действиями другого лица: правомочие владения или пользования. В.А. Кияшко относительно подобных ситуаций пишет, что виндикационные иски логично предъявлять, когда действия ответчика фактически лишают истца права владеть земельным участком, например, при установке забора. Негативные иски обычно предъявляются при наличии споров между смежными землепользователями, когда земельные участки не огорожены забором, т.к. в данном случае трудно говорить о владении спорной частью земельного участка. Но если в суде не будет установлено, что такой порядок землепользования сложился на протяжении длительного периода времени, то необходима виндикация [4]. Действительно, суды при вынесении решений по подобного рода спорам обосновывают свою позицию именно исходя из вышеизложенных суждений. В подтверждение можно привести Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Астраханского областного суда от 05.08.2015г. по делу № 33-2735/2015.

Важно ограничивать вещно-правовые способы защиты имущества, к которым относится виндикационный иск, от обязательственных способов защиты имущественных прав, например, о признании недействительными сделок и о применении последствий их недействительности [8]. Более подробно суть такого рода ограничений изложил А.В. Губенко. Автор отмечает, что условия удовлетворения и предъявления таких исков рассматриваются за рамками вещно-правовых. Благодаря более-менее сложившейся практике установилось правило, согласно которому вышеупомянутые иски не могут подменяться друг другом и выбираться истцом произвольно. С точки зрения практики, критерием для разграничения виндикации от требований реституции является вид юридической связи, существующий между сторонами спора. «Если истец и ответчик - стороны недействительной сделки, в результате которой спорное имущество получено ответчиком, то между ними исключен виндикационный иск об истребовании этого имущества. Если же их не связывает эта сделка, то возможен иск виндикационный» [5; 15].

При разрешении подобных дел на практике суды зачастую исходят из положений п. 34 совместного Постановления Пленумов, в котором указано, что при отсутствии договорных отношений или отношений, связанных с последствиями недействительности сделки, спор о возврате имущества собственнику надлежит разрешать в соответствии со ст. 301 и 302 ГК РФ.

Также по данному вопросу свою правовую позицию сформулировал Конституционный Суд РФ. В своем Постановлении от 21 апреля 2003 г. № 6-П «По делу о проверки конституционности положений п.1 и 2 ст.167 ГК

РФ в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской и других Суд указал на то, что когда по возмездному договору приобретается имущество у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе виндицировать такое имущество в порядке ст. 302 ГК РФ. А если в такой ситуации собственник заявит иск о признании сделки недействительной и о применении последствий недействительности такой сделки, и приобретатель имущества по сделке будет добросовестным, то удовлетворить иск в порядке ст. 167 ГК РФ будет невозможно. То есть в случае, когда имущество передается по воле истца и требование соответственно вытекает из обязательственного права, при разрешении спора применяются правила ст. 167 ГК РФ. Если же приобретатель - ответчик является добросовестным, но получил имущество не от истца и не по его воле, предъявляется виндикационный иск.

В качестве иллюстрации описанной ситуации можно привести Апелляционное определение Ленинградского областного суда от 7 марта 2013г. по делу №33-1023/2012.

Определенные сложности в подобных ситуациях возникают, когда иск предъявляется прокурором. Исходя из правовой позиции, изложенной в Постановлении КС РФ № 6-П, иск прокурора о признании сделки недействительной не может быть удовлетворен по правилам ст. 167 ГК РФ, если приобретатель является добросовестным. Но в силу того, что прокурор не является субъектом спорного материального права, виндицировать такое имущества он также не вправе. Соответственно, исходя из вышеизложенного, можно говорить о снижении эффективности защиты органами прокуратуры интересов публично-правовых образований в сфере защиты прав собственности [6].

Как уже говорилось ранее, виндицировать возможно только индивидуально-определенный земельный участок [7]. Это следует из сущности самого иска, который направлен на возврат собственнику именно того земельного участка, который выбыл из его владения. Однако, если в ходе рассмотрения спора в суде выяснится, что спорное имущество погибло или утратило идентичность, иск об истребовании не может быть удовлетворен. В таком случае собственник может предъявлять кондикционный иск (иск из неосновательного обогащения). Суть разграничения таких исков изложил А.В. Губенко [5].

Достаточно интересными являются иски о признании права отсутствующим. Зачастую суды отказывают в удовлетворении исковых требований, изложенных подобным образом, исходя из того, что истцом избран неверный способ защиты, при этом указывая на необходимость обращения в суд с виндикационным иском или иском о признании права. Формулируя такую позицию, суды (как правило, первой инстанции) исходят из того, что иск о признании права отсутствующим носит узкую направленность. И в случаях, когда права истца нарушаются тем, что на земельном участке находится объект, принадлежащий третьему лицу, но нарушающий права истца, необходимо предъявлять иск об истребовании земельного участка или иск о признании права на такой объект. Однако судебная практика, в том числе Тюменского областного суда, выработала единый подход к разрешению подобных ситуаций и уже не раз опровергла такую позицию нижестоящих судов.

Так, из положений п. 52 совместного Постановления Пленумов следует, что в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Также, как верно указал в своем Определении от 28.01.2016 №140-О Конституционный Суд РФ, указанный способ защиты права, непосредственно связанный с восстановлением положения, существовавшего до нарушения права заинтересованного лица, и пресечением неправомерных действий, одновременно обеспечивает достоверность, непротиворечивость публичных сведений о существовании, принадлежности и правовом режиме объектов недвижимости, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Чтобы не быть голословными, в качестве примера приведем Определение Тюменского областного Суда от 12.12.2016 по делу № 33- 7601/2016. А. обратился в суд с иском к Б. о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности на автостоянку. Исковые требования мотивированы тем, что между А. и Б. заключен договор аренды земельного участка. Б. обратилась к А. с требованием о предоставлении земельного участка, находящегося в аренде, в собственность под автостоянку, сославшись на статью 39.20 ЗК РФ (о преимущественном праве собственников объектов недвижимости на предоставление земельных участков в собственность). В качестве подтверждения своего права Б. приложила свидетельство о праве собственности на автостоянку. А. в предоставлении Б. в собственность земельного участка отказал, считая, что автостоянка объектом недвижимости не является, после обратился в суд.

Суд первой инстанции в удовлетворении исковых требований отказал, сославшись, в том числе на то, что истцом избран неверный способ защиты. Суд апелляционной инстанции с доводами суда первой инстанции не согласился и принял по делу новое решение, которым требования истца удовлетворил в полном объеме. Удовлетворяя требования, суд апелляционной инстанции сослался на положения п. 52 совместного Постановления Пленумов (приведены выше), а также указал на то, что поскольку государственная регистрация права собственности на спорное имущество была осуществлена ответчиком вопреки нормам закона, истец для защиты своих прав и интересов вправе воспользоваться способами, предусмотренными ст. 12 ГК РФ, в том числе, путем предъявления иска о признании права отсутствующим.

Подводя итоги, можно сказать, что способ защиты права собственности на земельные участки избирается лицом в зависимости от сложившейся ситуации. Прежде всего, такая зависимость обуславливается статусом ответчика, а в отдельных случаях и статусом истца, в частности при предъявлении исков прокурорами. Безусловно, необходимо учитывать природу сложившегося спорного правоотношения, а также принимать во внимание наличие условий, служащих основаниями для удовлетворения определенных видов исков.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Моргунов С.В. Виндикация в гражданском праве. Теория. Проблемы. Практика: монография. – М.: Статут, 2006. – 301 с.
2. Сеницын С.А. Исковая защита вещных прав в российском и зарубежном праве: актуальные проблемы: монография. – М.: Инфотропик Медиа, 2015. – 178 с.
3. Семенов В.В. Виндикация: вопросы теории и судебной практики // Российская юстиция. – 2016. – № 2. – С. 8 - 10.
4. Губенко А.В. Иск прокурора об истребовании государственного и муниципального имущества из чужого незаконного владения // Законность. – 2015. – № 7. – С. 13-17.
5. Гадиятова М.В., Слышкин И.Г. Проблемы эффективности участия прокурора в арбитражном процессе // Российский юридический журнал. – 2013. – № 4. – С. 176-181.
6. Савенко Г.В. О выборе способа защиты прав на земельный участок в зависимости от его характеристик: постановка вопроса // Реформы и право. – 2015. – № 4. – С. 59-66.
7. Сорокин А. Истребование земельного участка из чужого незаконного владения // Жилищное право. – 2015. – № 3. – С. 7-15.