

УДК/UDC 347.93

О применении сроков исковой давности при виндикации земельных участков

Грибанова Анастасия Сергеевна

юрист

ООО «Корсар»

г. Новоалександровск, Россия

e-mail: anastasia_gribanova@mail.ru

Аннотация

В статье рассматривается специфика судебной защиты права собственности при применении виндикационного способа защиты. Анализируются проблемы применения сроков исковой давности при истребовании земельных участков из чужого незаконного владения. В частности, рассматривается вопрос об определении момента, с которого начинается срок исковой давности при защите правомерности владения земельным участком и исследуются два подхода к определению момента начала исчисления такого срока. Проводится анализ соответствующей судебной арбитражной практики и позиций высших судов. Кроме того, отдельно исследуется проблема начала исчисления срока исковой давности по искам о защите права государственной и муниципальной собственности в силу специфики владения земельными участками публично-правовыми образованиями.

Ключевые слова: истребование из чужого незаконного владения, виндикация, земельный участок, земельное право, исковая давность.

On the Application of the Statute of Limitations for the Vindication of Land Plots

Gribanova Anastasiya Sergeyevna

lawyer

Korsar

Novoaleksandrovsk, Russia

e-mail: anastasia_gribanova@mail.ru

Abstract

The article deals with the specifics of legal protection of property rights when applying the vindication method of protection. The issues of the application of the limitations for the vindication of land plots at someone's illegal possession are analysed. In particular, the question of determining the moment from which the limitation period begins in the protection of the legality of ownership of land is considered and two approaches to determining the beginning of such period are studied. The analysis of the relevant judicial arbitration practice and positions of the Higher Courts are analysed. In addition, the author studies the issue of starting of the limitation period for claims for the protection of state and municipal property rights due to the specificity of the ownership of land plots by public legal entities.

Key words: reclamation from someone's illegal possession, vindication, land plot, land law, statute of limitations.

Изучение проблемы истребования имущества из чужого незаконного владения в современной научной юридической доктрине и судебной практике вызывает множество обоснованных дискуссий и противоречий. Институт виндикационного иска как способа защиты вещных прав на недвижимое имущество имеет приоритетное значение, поскольку обеспечивает возможность воссоединения права и фактического владения имуществом, что является гарантией стабильного гражданского оборота.

Виндикационный иск может быть предъявлен при условии временной утраты владения вещью. При этом временный характер нарушения права характеризуется тем, что при утрате вещи законный владелец не утрачивает на нее права. Возможность защиты нарушенного права имеет срочный характер — при использовании виндикационного способа защиты права подлежит применению общий трехлетний срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 ГК РФ [1]. При рассмотрении споров о защите права собственности на недвижимость данная норма часто становится предметом разъяснений судебных органов.

Исчисление срока исковой давности, согласно дефиниции ст. 200

ГК РФ, начинается со дня, когда истец узнал или должен был узнать о том, кто является надлежащим ответчиком по делу, а также о нарушении своего права. Вместе с тем данная норма позволяет суду исчислять момент начала течения срока исковой давности исходя из специфики требований и фактических обстоятельств дела [2], ввиду чего требует более детального рассмотрения.

Основополагающим является вопрос об определении начала течения срока исковой давности при защите правомочия владения земельным участком. Сложность заключается в том, что титульный собственник или иной законный владелец имущества на протяжении времени, пока осуществляется розыск ответчика, действиями которого нарушено право, не может обратиться в суд за защитой. При этом истечение общего срока исковой давности является самостоятельным и достаточным основанием для отказа судом в удовлетворении исковых требований, и в таком случае иные доводы истца не подлежат рассмотрению.

Следует отметить, что проблема определения начального момента исчисления срока исковой давности при лишении владения движимым имуществом более или менее решена [3]. Так, в п. 12 Информационного письма ВАС РФ от 13.11.2008 № 126 [4] разъясняется, что течение срока исковой давности по иску о виндикации движимого имущества начинается со дня обнаружения этого имущества.

Вместе с тем возникает острая необходимость правильного определения начала исчисления течения срока исковой давности, когда собственник узнал о выбытии из своего законного владения недвижимого имущества и смог установить, кто является надлежащим ответчиком для предъявления исковых требований. В судебной практике этот вопрос до сих пор однозначно не решен и остается дискуссионным, вызывая двойственный подход к решению обозначенной проблемы.

Согласно первому подходу срок исковой давности исчисляется с момента регистрации перехода вещного права в ЕГРП [5] за лицом, владение которого впоследствии признано незаконным. В основании данного подхода лежат нормы п. 1 ст. 1 и ст. 7 ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ

[6], согласно которым сведения, которые содержатся в ЕГРП, являются общедоступными. Данные сведения предоставляются органом, которым осуществляется государственная регистрация прав, по запросам любых лиц.

Исходя из вышеуказанного толкования, ВАС РФ неоднократно указывал, что при оспаривании зарегистрированного права на недвижимое имущество срок исковой давности начинает исчисляться с момента государственной регистрации права собственности на спорную недвижимость за ответчиком [7].

Однако представляется, что такой подход не имеет достаточных оснований для применения и имеет ряд недостатков. Это объясняется тем, что государственная регистрация права собственности не может являться нарушением, т. к. государственная регистрация имеет право подтверждающий, а не правоустанавливающий характер [8].

В последующем позиция арбитражных судов была изменена, и многочисленная судебная практика показывает, что сформировался единый подход, согласно которому государственная регистрация права собственности имеет исключительно правоподтверждающий, а не правоустанавливающий характер [9]. Деятельность органов государственной регистрации связана с бесспорной юрисдикцией, имеющей правоподтверждающий, а не правоустанавливающий характер [10].

Так, согласно Постановлению ВАС РФ от 11.10.2011 № 7337/2011 [11], государственная регистрация права собственности на спорную недвижимую вещь не влияет на определение начала исчисления срока исковой давности по заявленному виндикационному иску.

Согласно второму подходу срок исковой давности при использовании виндикационного способа защиты прав на недвижимое имущество исчисляется не с момента государственной регистрации права собственности на спорный объект, а с момента, когда лицо фактически узнало и/или должно было узнать о лишении его права владения своим недвижимым имуществом.

Данный подход нашел отражение в п. 57 Постановления Пленума

ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 [12], содержание которого указывает на течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, начинающимся со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП. В этом случае сама по себе запись в ЕГРП о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что со дня ее внесения в ЕГРП лицо знало или должно было знать о нарушении права.

В дальнейшем начала формироваться судебная практика нижестоящих судов, которыми указанный подход был воспринят [13]. Также ВС РФ неоднократно указывалось, что момент регистрации перехода права собственности нельзя рассматривать в качестве начала течения срока исковой давности, предусмотренное ст. 200 ГК РФ [14].

Отдельно необходимо отметить вопрос о начале исчисления срока исковой давности по искам о защите права государственной или муниципальной собственности. В силу специфики владения недвижимым имуществом публичными собственниками такое владение не следует отождествлять с фактическим пребыванием на земельном участке органов и служб соответствующего публичного образования. Государству или муниципальному образованию в лице уполномоченных органов для доказательства факта держания земельным участком нет необходимости постоянно присутствовать на территории последнего, но достаточно доказать факт наличия свободного доступа на участок [15]. В связи с этим момент фактической утраты владения имуществом не может быть отправной точкой для начала исчисления срока исковой давности.

Решением данной проблемы стало формирование судебной практики, согласно которой течение срока исковой давности по искам о защите права государственной (муниципальной) собственности начинается со дня, когда государство (муниципальное образование) в лице уполномоченного органа узнало или должно было узнать о нарушении своих прав как собственника имущества [16]. Соответственно, при исчислении срока исковой давности необходимо определить, когда орган государственного управления, наделенный полномочиями по управлению и распоряжению

государственной собственностью, узнал или должен был узнать о нарушении права государственной собственности.

В соответствии со статьей 71 ЗК РФ [17] на уполномоченные органы исполнительной власти возложена функция проведения государственного земельного надзора (в том числе надзора за недопущением самовольного занятия земель). Следовательно, о нарушении права собственности государственный или муниципальный орган исполнительной власти может либо должен узнать со дня проведения проверки, и именно с этого момента подлежит исчислению срок исковой давности [18].

В научной литературе также имеется позиция, согласно которой по виндикационному иску срок исковой давности исчисляется с момента, когда имущество выбыло из владения собственника, а не с момента совершения действий, которые направлены на изменение юридической судьбы вещи [19]. Данный подход представляется несовершенным и не применимым к истребованию из чужого незаконного владения земельных участков, поскольку владение недвижимостью должно считаться юридическим, а не фактическим понятием в силу того, что недвижимость представляет собой правовой режим, определенный необходимостью государственной регистрации прав. Фактическое владение земельным участком является правом, а не обязанностью собственника, которое он может и не осуществлять, не теряя при этом правомочие владения.

Таким образом, в научной доктрине нет единого подхода, согласно которому определяется начало исчисления срока исковой давности при истребовании земельных участков из чужого незаконного владения. Однако следует отметить, что судебная практика все чаще идет по пути его определения со дня, когда истец узнал либо о фактическом выбытии вещи из его владения, либо об основании для оспаривания регистрации права на недвижимость за ответчиком. Представляется, что оба основания должны применяться и учитываться в совокупности.

Список литературы

1. Определение Верховного Суда РФ от 26.03.2015 по делу № 307-ЭС14-3956, А56-62075/2013 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
2. Новоселова А. А., Подшивалов Т. П. Вещные иски: проблемы теории и практики: монография. М.: ИНФРА-М, 2012. С. 189–192.
3. Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения: информационное письмо Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 13.11.2008 № 126 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
4. Моргунов С. В. Исковая давность в правилах о виндикации // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2005. № 4. С. 143–144.
5. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
6. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.08.2009 № 10608/09; Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.06.2008 № 6923/08; Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.09.2007 № 11999/07 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
7. Гришаев С. П. Государственная регистрация вещных прав // Журнал российского права. 2006. № 10. С. 88.
8. Подшивалов Т. П. Правовое значение государственной регистрации прав на недвижимость // Современное право. 2012. № 10. С. 75.
9. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 10.06.2014 по делу № А40-101820/13; Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 25.03.2013 по делу № А40-63064/12-2-310; Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 06.03.2014 по делу № А55-23231/2012; Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 05.10.2012 по делу № А05-12667/2011; Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 20.08.2013 по делу № А35-8891/2012 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
10. Подшивалов Т. П. Правовая природа иска об оспаривании зарегистрированного права на недвижимость // Журнал российского права. 2014. № 5. С. 81.
11. Постановление Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 11.10.2011 № 7337/2011 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
12. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего

Арбитражного суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

13. Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 07.03.2012 по делу № А46-5929/2011; Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 24.02.2012 по делу № А46-4050/2011; Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 29.02.2012 по делу № А41-31158/10; Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 17.02.2012 по делу № А40-99603/10-1-636 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

14. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 13.09.2016 № 5-КГ16-57 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

15. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.08.2015 по делу № А32-32451/2013; постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.10.2017 по делу № А32-19426/2016 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

16. Определение Верховного Суда РФ от 19.05.2015 № 127-КГ15-6 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

17. Земельный кодекс Российской Федерации (ред. от 31.12.2017): Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

18. Определение Верховного Суда РФ от 16.02.2016 № 4-КГ15-69 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

19. Краснова С. А. Виндикационное правоотношение: Монография. М.: ИНФРА-М, 2013. С. 84.