

КОММЕНТАРИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

И.М. Морева*

ПРИЗНАНИЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАННОГО ПРАВА ОТСУТСТВУЮЩИМ КАК СПОСОБ ЗАЩИТЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ

***Аннотация.** Определение критериев, которые можно было бы положить в основу применения надлежащего способа защиты вещных прав, не нарушив при этом права и законные интересы других участников гражданского оборота, является достаточно сложным. Об этом свидетельствует как практика Конституционного Суда РФ, так и судов общей юрисдикции и арбитражных судов. Границы, позволяющие отграничить смежные способы защиты, очень подвижны, а разъяснения высших судебных инстанций носят неоднозначный характер, что допускает свободу вольного толкования их положений при применении нижестоящими судами. На основе практики применения положений Федерального закона от 21 июля 1997 г. (в ред. от 7 мая 2013 г.) № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» излагаются основные тенденции в выборе надлежащего способа защиты вещного права. Признание зарегистрированного права отсутствующим есть способ защиты вещных прав на недвижимое имущество, выработанный юридической практикой и признанный надлежащим, основанным на законе. Правоприменитель наделил этот способ такими характеристиками, как самостоятельность и исключительность.*

***Ключевые слова:** юриспруденция, защита, гражданские права, виндикация, признание права, недействительность сделки, реституция, зарегистрированные права, самовольная постройка.*

Под способами защиты гражданских прав понимаются закрепленные законом материально-правовые меры принудительного характера, посредством которых производится восстановление (признание) нарушенных (оспариваемых) прав и воздействие на правонарушителя¹.

Перечень способов защиты гражданских прав в первую очередь установлен ст. 12 ГК РФ, который не является исчерпывающим. Дополнения этого перечня можно найти в иных положениях ГК РФ.

Позиция широкого круга способов защиты гражданских прав поддерживается и судебной практикой. Например, Десятый арбитражный апелляционный суд в постановлении по делу

¹ СПС «КонсультантПлюс».

от 9 ноября 2012 г. по делу № А41-7561/12, в частности, отметил, что содержащийся в ст. 12 ГК РФ перечень способов защиты гражданских прав не является исчерпывающим и защита прав может быть осуществлена иными способами, предусмотренными законом². Двенадцатый арбитражный апелляционный суд в постановлении от 16 мая 2012 г. по делу № А12-22517/2011 разъяснил: «В силу положений статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется способами, указанными в данной статье, а также иными способами, предусмотренными в законе. Из названной нормы следует, что иные способы защиты прав могут быть установлены только законом».

Согласно теории защиты права собственности и других вещных прав таковые могут защищаться только способами, прямо предусмотренными законом. В самом общем виде они подразделяются на общегражданские способы защиты и специальные, вещно-правовые. К категории последних ГК РФ относит: истребование имущества из чужого незаконного владения (виндикация — ст. 301, 302 ГК РФ); устранение нарушений, не связанных с лишением владения (негативный иск — ст. 304 ГК РФ); признание вещного права (ст. 12 ГК РФ). Вещные права могут защищаться и иными способами, например, такими как: признание сделки недействительной (признание торгов недействительными) и применение последствий недействительности, снос самовольной постройки.

Принципиальным в данном случае является разрешение вопроса о том, каким именно законом, помимо Гражданского кодекса РФ, может устанавливаться конкретный вещно-правовой способ защиты. Согласно абз. 2 п. 1 ст. 1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»³ государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Хотя конкретные способы защиты (оспаривания) зарегистрированных прав на недвижимое имущество здесь не зафиксированы, положения статьи кладутся заявителями и поддерживаются судами в качестве оснований требований, «не противоречащих положениям статьи 12 ГК РФ и нормам ФЗ «О государственной регистрации прав на недви-

жимое имущество и сделок с ним»⁴, а именно о признании зарегистрированного права отсутствующим.

Несмотря на то, что по утверждению высших судебных инстанций иск о признании зарегистрированного права отсутствующим, основанный на положениях п. 1 ст. 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», имеет самостоятельную сферу применения⁵, тем не менее на практике он часто сопряжен со смежными вещно-правовыми и иными способами защиты гражданских прав: заявляется совместно с ними либо как следствия их предварительного удовлетворения.

Способ защиты нарушенного права определяет лицо, полагающее, что его права нарушены. От верного выбора зависит сам факт защиты нарушенного или оспариваемого права: если истец избрал способ защиты права, не соответствующий нарушению и не обеспечивающий восстановление прав, его требования не могут быть удовлетворены⁶, поскольку это не восстановит нарушенное право, а лишь приведет к состоянию правовой неопределенности, нарушит принцип стабильности гражданского оборота.

Признание зарегистрированного права отсутствующим и самовольная постройка

Требование о признании зарегистрированного права отсутствующим может быть сопряжено с признанием строения самовольной постройкой и ее сносе. Вопросам соотношения этих способов защиты уделено внимание в информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 9 декабря 2010 г. № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации»⁷ (далее — информационное письмо № 143). Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 5 письма, наличие государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества само по себе не явля-

² СПС «КонсультантПлюс».

³ СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594; 2013. № 19. Ст. 2328.

⁴ Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 9 ноября 2012 г. по делу № А41-7561/12 // СПС «КонсультантПлюс».

⁵ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 января 2012 № 12576/11 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2012. № 5. С. 135.

⁶ Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 3 мая 2012 г. № 18АП-1214/2012 по делу № А76-17464/2011 // СПС «КонсультантПлюс».

⁷ Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2011. № 2.

ется основанием для отказа в удовлетворении иска о сносе этого объекта как самовольной постройки; судебный акт, удовлетворяющий иск о сносе самовольной постройки, устанавливает отсутствие права собственности на спорный объект и является основанием для внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — ЕГРП). Таким образом, суд устанавливает независимость этих двух требований: требования о признании строения самовольной постройкой и ее сносе и требования о признании зарегистрированного права отсутствующим.

Рассматривая подобные иски, суды должны в первую очередь определить, является ли возведенный объект недвижимостью. Если объект, право на которое зарегистрировано, не отвечает признакам недвижимости, то это обстоятельство будет являться самостоятельным основанием для удовлетворения иска о признании зарегистрированного права отсутствующим. В таком случае суду юридически безразличен факт самовольного строительства.

Так, в постановлении от 24 февраля 2012 г. № Ф09-9908/11 по делу № А50-28442/2010 ФАС Уральского округа указал: поскольку на спорном земельном участке, находящемся у истца в постоянном (бессрочном) пользовании, расположено имущество общества в виде свай, заглубленных в землю, которое не относится к объектам недвижимого имущества, что подтверждается экспертным заключением, право на данное имущество не подлежало государственной регистрации. Учитывая отсутствие у общества оснований для занятия спорного земельного участка (нормативный акт, на основании которого последнему был предоставлен в аренду спорный участок, в судебном порядке признан недействительным), суд на основании п. 2 ст. 62 Земельного кодекса РФ пришел к выводу о правомерности требований истца в части признания отсутствующим зарегистрированного права собственности общества на не завершенный строительством объект и обязания его освободить земельный участок.

Факт отнесения объекта к движимому имуществу должен удостоверяться доказательствами: экспертным заключением⁸, исключением из числа объектов капитального строительства в силу закона⁹ (ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

⁸ Постановление ФАС Уральского округа от 24 февраля 2012 г. № Ф09-9908/11 по делу № А50-28442/2010 // СПС «КонсультантПлюс».

⁹ Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 5 мая 2012 г. по делу № А53-16733/2011 // СПС «КонсультантПлюс».

В случае если возведенный объект является недвижимостью, созданной самовольно, должен применяться специальный способ защиты нарушенных прав, предусмотренный ст. 222 ГК РФ, — снос лицом, ее осуществившим¹⁰.

Признание права

Первоначально суды рассматривали требование об оспаривании зарегистрированного права в качестве разновидности общегражданского способа защиты — признание прав, предмет которых характеризуется констатацией наличия или отсутствия спорных прав и законных интересов, т.е. материального правоотношения, и указывали, что иски о признании всегда направлены на установление наличия или отсутствия спорного правоотношения. При этом иски о признании зарегистрированного права отсутствующим квалифицировались как отрицательные, направленные на установление отсутствия субъективных прав и юридических обязанностей.

Истцом по иску о признании права должен быть владеющий собственник индивидуально-определенной вещи. Таким образом, если речь идет о праве на недвижимое имущество, то истец — лицо, за которым зарегистрировано право собственности (в ЕГРП или в другом реестре), либо лицо, фактически владеющее спорным имуществом, но не являющееся зарегистрированным правообладателем¹¹.

Основанием иска признаются обстоятельства, подтверждающие наличие у истца права собственности. Необходимым условием удовлетворения иска является подтверждение истцом своих прав на спорное имущество. По мнению судебных инстанций, при обращении заинтересованного лица с иском, исходя из конкретных обстоятельств дела, суд устанавливает: наличие законных оснований возникновения у истца права собственности на недвижимое имущество, нарушение прав истца или их оспаривание, а равно их непризнание¹².

Исходя из ст. 17 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государ-

¹⁰ Постановление ФАС Московского округа от 25 июля 2011 г. № КГ-А40/7521-11 // СПС «КонсультантПлюс».

¹¹ Постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.11.2012 по делу № А63-3429/2011 // СПС «КонсультантПлюс».

¹² Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 30.05.2012 по делу № А58-4929/11, Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.04.2012 № 15АП-1350/2012 по делу № А32-16028/2011 // СПС «КонсультантПлюс».

ственной регистрации подлежит только существующее право, т.е. возникшее на законных основаниях. Поэтому законность регистрации права будет выступать основанием как требования о признании права, так и требования о признании зарегистрированного права отсутствующим. Только если в первом случае истец представляет доказательства законности регистрации своего права, то во втором — доказательства незаконности произведенной государственной регистрации права ответчика. В качестве таковой (применительно к исследуемому разграничению) могут выступать: экспертное заключение, неотнесение объекта строительства к капитальному в силу ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, доказательства отнесения спорного земельного участка к федеральной или муниципальной собственности в соответствии с законодательством о разграничении государственной и муниципальной собственности, доказательства создания спорного объекта для себя и за свой счет в установленном для таких объектов порядке, распорядительный акт публично-правового образования о предоставлении в собственность (аренду и др.) недвижимого имущества, гражданско-правовой договор.

Виндикация

Согласно положениям ст. 223 ГК РФ недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных ст. 302 ГК РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Согласно позиции Высшего Арбитражного Суда РФ, если истец, считающий себя собственником спорного здания, не обладает на него зарегистрированным правом и фактически им не владеет, а право собственности на это имущество зарегистрировано за ответчиками, которые являются его фактическими владельцами, вопрос о праве собственности на такое имущество может быть решен только при рассмотрении виндикационного иска с соблюдением правил, предусмотренных ст. 223 и 302 ГК РФ¹³. Воспроизведенная позиция высшей судебной инстанции основана на разъяснениях Конституционного Суда РФ, изложенных в постановлении от 21 апреля 2003 г. № 6-П о соотношении положений статей 167 и 301, 302 Гражданского кодекса РФ о приме-

нения последствий недействительной сделки и об истребовании имущества из чужого незаконного владения. В названном акте указано, что вопрос о праве собственности на недвижимое имущество, приобретенное у лица, не имеющего права его отчуждать, может быть решен только при рассмотрении виндикационного иска.

Итак, возможность выбора надлежащего способа защиты между признанием зарегистрированного права отсутствующим и виндикацией в пользу последней обеспечивается наличием следующих обстоятельств:

- 1) государственная регистрация права в ЕГРП за ответчиком;
- 2) поступление недвижимого имущества в фактическое владение ответчика;
- 3) возмездность приобретения;
- 4) выбытие имущества из владения истца помимо его воли;
- 5) наличие законного основания для государственной регистрации права, предусмотренного п. 1 ст. 17 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

При этом законность основания определяется по правилам законодательства о регистрации, содержащего требования о соответствии документов нормативным требованиям по внешним признакам. Так, государственный регистратор должен установить наличие всего перечня документов, которые необходимо представить на регистрацию, и их внешние признаки: подписи уполномоченных лиц, оттиски печатей. Если основанием регистрации является судебное решение, то на нем должна быть отметка о вступлении в силу. Последующее (после внесения записи в ЕГРП) признание документа, положенного в основание регистрации, незаконным не является самостоятельным основанием применения последствий, связанных с его ничтожностью, и признанием зарегистрированного права отсутствующим.

Примером дефекта основания регистрации, имеющего место к моменту издания акта, может служить следующее дело. ОАО (третье лицо), заключая договор о выкупе земельного участка для обслуживания детского сада, уже не являлось собственником здания. При таких обстоятельствах сделка, а впоследствии и заключенный между акционерным обществом и ООО договор купли-продажи земельного участка, являются ничтожными (ст. 35 Земельного кодекса РФ)¹⁴.

Заявление требования о признании зарегистрированного права отсутствующим

¹³ Постановление Президиума ВАС РФ от 27.03.2012 № 14749/11 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2012. № 7. С. 101.

¹⁴ Постановление ФАС Центрального округа от 4 июля 2012 г. по делу № А54-4424/2011 // СПС «КонсультантПлюс».

вместо виндикации имеет определенные основания: такая позиция «позволяет не только избежать проверки добросовестности приобретателя, но и лишить его возможности заявить о пропуске исковой давности по виндикационному иску, в силу чего в иске может быть отказано, а также применить иные средства защиты, чего ответчик не может сделать при рассмотрении дела по указанному требованию»¹⁵. Аналогичные обоснования содержатся и в судебных решениях. Так, в постановлении от 27 марта 2012 г. № 14749/11 ВАС РФ указал, что при рассмотрении виндикационного иска обеспечивается возможность установления: 1) добросовестности приобретения имущества и его надлежащего собственника, 2) соединения права и фактического владения, а также защита владельца правилами об исковой давности. Это, в свою очередь, гарантирует всем участникам спора защиту их прав, интересов, а также стабильность гражданского оборота.

Пункт 52 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»¹⁶ предусматривает, что оспаривание зарегистрированного права может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права отсутствующим, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения. В качестве примера в абз. 4 п. 52 указанного постановления Пленумов называются случаи, когда 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. Таким образом, правоприменитель устанавливает конкуренцию требований в пользу виндикации и признания права.

¹⁵ Борисова Е.Е. Комментарий к Постановлению Президиума ВАС РФ от 28 апреля 2009 г. № 15148/08 // Правовые позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ: избранные постановления за 2009 г. с комментариями / под ред. А.А. Иванова. М.: Статут, 2012. 510 с. (Доступно из СПС «КонсультантПлюс»).

¹⁶ Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2010. № 6. 2010.

Признание сделки недействительной

В случае признания сделки недействительной применению подлежат правовые последствия, предусмотренные п. 2 ст. 167 ГК РФ, в данном случае — в форме возврата имущества истцу¹⁷.

Применительно же к соотношению требований о признании сделки недействительной и признании зарегистрированного права отсутствующим проблема встает только лишь в том случае, если к моменту заявления требования о признании зарегистрированного права отсутствующим в силу порочности сделки как основания регистрации прав в ЕГРП соответствующие права зарегистрированы за третьим лицом, не вступавшим в договорные отношения с истцом.

Само по себе решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия ее недействительности, не является основанием для внесения соответствующей записи в ЕГРП (п. 52 указанного постановления Пленумов). Тем более оно не может быть положено в основание исключения регистрационной записи в отношении третьего лица — владельца спорной недвижимости.

Значение государственной регистрации детализировано Конституционным Судом РФ в определении от 5 июля 2001 г. № 154-О, в котором сказано: «Государственная регистрация — как формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество, — призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом. Она не затрагивает самого содержания указанного гражданского права, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон, автономию их воли и имущественную самостоятельность и потому не может рассматриваться как недопустимое произвольное вмешательство государства в частные дела или ограничение прав человека и гражданина, в том числе гарантированных Конституцией Российской Федерации права владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, находящимся у лица на законных основаниях, а

¹⁷ Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 19 апреля 2011 г. № А32-19321/2010 // СПС «КонсультантПлюс».

также свободы экономической деятельности»¹⁸. При таких обстоятельствах следует согласиться с позицией С.В. Потапенко и А.В. Зарубина, согласно которой «цель акта государственной регистрации — признание и подтверждение государством права, возникшего в силу основания, предусмотренного ст. 8 ГК РФ»¹⁹.

Первоначально требования о признании сделки недействительной и о признании зарегистрированного права отсутствующим (недействительным) заявлялись одновременно либо требование о признании зарегистрированного права отсутствующим заявлялось после удовлетворения судом требования о признании сделки недействительной. Е.Е. Борисова справедливо отмечает, что в данном случае истцы полагали достаточным доказать лишь наличие порока в основаниях возникновения права собственности²⁰. Однако сегодня можно считать достаточно устойчивой позицию судов о соотношении виндикации и применении последствий недействительности сделки, равно как и признания зарегистрированного права отсутствующим вследствие порока основания регистрации в форме недействительности сделки: если есть основания для виндикации, изложенные выше, в том числе если имущество к моменту признания сделки недействительной находится у третьих лиц, должно заявляться виндикационное требование²¹.

На основании всего вышеизложенного можно выделить следующие признаки (основания и условия применения способа защиты, истец и ответчик) признания зарегистрированного права отсутствующим как способа защиты вещных прав:

1) истцом по такому иску может выступать невладеющий не собственник. В случае если лицо фактически владеет недвижимостью, право на которое зарегистрировано за другим лицом, то должно заявляться требование о признании права;

2) ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение. Ответчиками по иску, направленному на оспаривание прав или обременений, вытекающих из зарегистрированной сделки, являются ее стороны.

Государственный регистратор не является ответчиком по таким искам, однако может быть привлечен к участию в таких делах в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора. Если иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права или обременения, предъявлен к государственному регистратору, суд осуществляет замену ненадлежащего ответчика в соответствии с ч. 1 ст. 41 ГПК РФ или ч. 1 и 2 ст. 47 АПК РФ;

3) требование о признании зарегистрированного права отсутствующим может заявляться только если применение иных способов защиты вещных прав невозможно.

Показательным в данном случае является дело по иску Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Ярославского муниципального района Ярославской области к Федеральному государственному квартирно-эксплуатационному учреждению «Костромская квартирно-эксплуатационная часть района» Министерства обороны РФ (ФГКЭУ «Костромская КЭЧ района» Минобороны России) о признании права постоянного (бессрочного) пользования ФГКЭУ «Костромская КЭЧ района» Минобороны России земельным участком отсутствующим. Как следует из материалов дела и установлено судом, распоряжением территориального управления Росимущества по Костромской области от 29 октября 2007 г. № 833 в соответствии с ч. 11 ст. 154 Федерального закона от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федеральных законов “О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон “Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации” и “Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации”» и поручением Росимущества от 15 октября 2007 г., с согласия Минобороны России и Костромской КЭЧ имущество, находившееся в оперативном управлении Костромской КЭЧ, передано из федеральной собственности в

¹⁸ Определение Конституционного Суда РФ от 5 июля 2001 г. № 154-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества “Сэвэнт” на нарушение конституционных прав и свобод положениями пункта 1 статьи 165, пункта 3 статьи 433 и пункта 3 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2002. № 1.

¹⁹ Потапенко С.В., Зарубин А.В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности / под ред. С.В. Потапенко. М.: Проспект, 2012. 248 с. // СПС «КонсультантПлюс». На сегодняшний день это правило перемещено в п. 2 ст. 8.1 ГК РФ.

²⁰ Борисова Е.Е. Указ. соч. // СПС «КонсультантПлюс».

²¹ Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 19 апреля 2011 г. № А32-19321/2010 // СПС «КонсультантПлюс».

собственность Ярославского муниципального района Ярославской области, право оперативного управления имуществом Костромской КЭЧ прекращено.

Главой района и начальником Костромской КЭЧ подписан акт приема-передачи данного имущества, который утвержден территориальным управлением Росимущества по Костромской области. Постановлением главы Ярославского муниципального района имущество включено в состав казны Ярославского муниципального района.

В силу абз. 31 ст. 154 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» права на находящиеся в федеральной собственности, собственности субъектов РФ или муниципальной собственности объекты недвижимости регистрируются одновременно с правами на земельные участки, на которых расположены данные объекты недвижимости, на основании решений о передаче, подписанных передаточных актов и иных документов, предусмотренных законодательством РФ.

Учитывая изложенное, суды пришли к выводу, что Ярославский муниципальный район приобрел не только право собственности на имущество Костромской КЭЧ, расположенное на спорном земельном участке, но и право собственности на земельный участок под ним в силу прямого указания закона независимо от воли предыдущего правообладателя.

Статьей 45 ЗК РФ предусмотрены основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, в том числе при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены ст. 53 этого Кодекса либо принудительно в судебном порядке (статья 54 Кодекса).

В рассматриваемой ситуации оснований для принудительного прекращения прав Костромской КЭЧ на спорный земельный участок не имеется, поэтому добровольный отказ Костромской КЭЧ от прав также отсутствует, суд признал избранный истцом способ защиты права надлежащим и единственно возможным для прекращения фактически отсутствующего, но зарегистрированного права²².

Аналогичные выводы можно встретить в решениях по иным спорам в различных интерпретациях.

Так, по одному из дел ФАС Московского округа указал, что в случаях, когда запись в

Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 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 отсутствующим²³.

Сроки исковой давности

Поскольку законом не установлено иное, к искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности, предусмотренный ст. 196 ГК РФ.

Согласно п. 57 упоминавшегося постановления Пленумов течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП. При этом 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.

Определение момента начала течения срока исковой давности вызывает споры, как правило, в случаях, касающихся приватизации. Дело в том, что постановлением Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 г. № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность»²⁴ утверждены перечни имущества, входящего в состав публичной собственности определенного уровня. На их основе произведена государственная регистрация прав собственности муниципальных образований в ЕГРП, выданы соответствующие свидетельства. В дальнейшем приватизированные объекты становятся предметом

²³ Постановление ФАС Московского округа от 25 июля 2011 г. № КГ-А40/7521-11 // СПС «КонсультантПлюс».

²⁴ Российская газета. 1992. 11 января; Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. № 6. Ст. 191.

²² Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 10 февраля 2012 г. по делу № А82-1760/2011 // СПС «КонсультантПлюс».

споров, в процессе которых приобретатель имущества узнает о наличии не только единого реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, но и реестра государственной собственности, в котором содержится запись о Российской Федерации или субъекте РФ как собственнике имущества. Как правило, к моменту возникновения спора соответствующие права зарегистрированы в ЕГРП, отвечающем в том числе требованиям публичной достоверности, более трех лет.

Муниципальные образования, выступающие по таким делам на стороне ответчика вместе с приобретателем недвижимости, часто указывают на следующие моменты, с которых, по их мнению, должен исчисляться срок исковой давности:

1) направление на утверждение РФ, субъекта РФ списка объектов, включенных в муниципальную собственность;

2) уведомление РФ, субъекта РФ о сделках в отношении спорного имущества, например посредством представления на утверждение плана приватизации имущества путем акционирования²⁵.

Представители истцов ссылаются на иные моменты, когда им стало известно о нарушении их права: даты проведения проверок фактического использования объектов, момент вступления в силу упоминавшегося постановления Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 г. № 3020-1, содержащего перечни имущества, которое может находиться исключительно в собственности РФ. В последнем случае перечни доведены до сведения общественности путем издания нормативно-правового акта, доступного для всеобщего ознакомления. Однако если муниципальные образования, регистрационные службы, организаторы торгов допустили совершение действий, направленных на отчуждение государственных объектов в частную собственность, то почему все бремя ответственности должно ложиться на конечного приобретателя?

По делу № 14749/11 о признании права собственности РФ на объекты недвижимого имущества и отсутствующим права собственности ОАО «Торговый Дом «Центральный» на названные объекты суд отказал в удовлетворении заявленного требования по причине пропуска срока исковой давности, несмотря на то, что: 1) спорные помещения находились в здании, являющемся памятником истории и культуры. Постановлением Совета министров РСФСР от 30 августа 1960 г. № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в

РСФСР» здание было отнесено к историческим памятникам, подлежащим охране как памятники государственного значения. В соответствии с приложением № 1 к постановлению Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 г. № 3020-1 здание как памятник истории подлежит отнесению исключительно к федеральной собственности. Согласно ст. 44 Основ законодательства РФ о культуре, подп. 2.1.7 п. 2.1 раздела II, подп. 2.2.14 п. 2.2 раздела II, п. 2.6 Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ здание могло быть приватизировано только по решению Правительства РФ, которое такого акта не принимало;

3) соответствующая мемориальная доска об отнесении здания к памятникам истории государственного значения 1910–1915 гг. постройки (архитектор В.А. Люкшин) была размещена на здании;

4) истцу стало известно о соответствующей записи в ЕГРП только в 2010 г. в связи с проведением проверки фактического использования объектов, в то время как в ЕГРП записи внесены в 2001 г.

При этом суд указал, что истец — орган государственной власти обязан осуществлять контроль за использованием и сохранностью находящегося в государственной собственности имущества и выявлять обстоятельства выбытия имущества из собственности государства, в том числе путем получения сведений о государственной регистрации прав на это имущество, в пределах трехлетнего срока исковой давности. В противном случае нарушается принцип правовой определенности и не обеспечивается конституционное право на равную защиту всех форм собственности.

Вместе с тем в силу абз. 5 ст. 208 ГК РФ в случаях, когда нарушение права истца путем внесения недостоверной записи в ЕГРП не связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется²⁶.

Не менее интересным является и то, что удовлетворение требования о признании зарегистрированного права отсутствующим не зависит от наличия или отсутствия индивидуально-определенной вещи (как это свойственно всем вещным способам защиты).

Так, Саратовский областной суд оставил в силе решение суда первой инстанции, отказавшего в удовлетворении требования о признании зарегистрированного права от-

²⁵ Постановление ВАС РФ от 27 марта 2012 г. по делу № 14749/11 // СПС «КонсультантПлюс».

²⁶ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 9 октября 2012 г. по делу № А56-17680/2011 // СПС «КонсультантПлюс».

существующим в связи с гибелью строения в результате пожара. При этом суд указал, что возможность восстановления разрушенного здания ответчиками не утрачена, в соответствии с п. 1 ст. 39 ЗК РФ за ними сохраняются права на земельный участок при условии начала восстановления жилого дома в течение трех лет. Поскольку спорный объект недвижимости на момент оформления и регистрации ответчиками наследственных прав реально существовал и трехлетний срок для начала восстановления разрушенного здания не истек, суд отказал в удовлетворении иска о признании отсутствующим зарегистрированного права общей долевой собственности истца и ответчиков на жилой дом.

Несмотря на то, что согласно судебной практике иск о признании зарегистрированного права или обременения отсутствующим по смыслу п. 52 упоминавшегося постановления Пленумов является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством, фактически эти иски заявляются в обход признанным, законодательно закрепленным способам защиты вещных прав. Их удовлетворение позволяет нивелировать действующие законодательные ограничения применения тех или иных вещно-правовых способов защиты. В силу этого признание зарегистрированного права отсутствующим как самостоятельного способа защиты гражданских прав ставится под большое сомнение. Скорее такое требование должно являться самостоятельным правовым последствием применения иных, установленных законом, способов защиты, которое должно удовлетворяться судом только в целях внесения соответствующих сведений в ЕГРП. Хотя на сегодня в резолютивной части судебного решения достаточным является указание на то, что удовлетворение заявленного вещно-правового требования есть основание для исключения записи из ЕГРП о зарегистрированном праве. При таких обстоятельствах исследуемый способ защиты теряет свое как самостоятельное, так и исключительное значение.

Относительно признания зарегистрированного права отсутствующим существуют прямо противоположные точки зрения, как положительные, так и отрицательные. Положительные оценки основываются на положениях Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», отрицательные апеллируют

к достаточности классических способов защиты гражданских прав.

Конечно, с одной стороны, право — постоянно развивающаяся субстанция, требующая модификаций, кодификаций. Благодаря ее изменениям достигается множество положительных эффектов. Это и устранение пробелов в праве, и разрешение коллизий. Невозможно представить себе эволюцию права без заимствований, ломки стереотипов и сложившихся юридических конструкций. Немалую роль в развитии права играет и судебная практика. Во многом благодаря ей законодатель узнает о сложившихся общественных отношениях и о том, что в праве существуют пробелы.

Однако, с другой стороны, суд все чаще формирует так называемое «живое право» (или прецедентное), положения которого противоречат законодательно установленным правилам или, как минимум, содержат правила, отсутствующие в нормативно-правовом регулировании общественных отношений. Такие «акты толкования», обоснованные тем, что закон противоречит практике, нацелены на внесение изменений в нормативные правовые акты, но таковые не всегда содержат в себе положительный эффект. К числу последних следует отнести и выработанный юридической практикой способ защиты гражданских прав — признание зарегистрированного права отсутствующим по причине его несоответствия тем существенным признакам, которыми наделила его судебная практика — самостоятельности и исключительности.

Рассмотрение требования о признании зарегистрированного права отсутствующим часто наталкивается на особое мнение судей, отмечающих нарушения по таким делам конституционных гарантий права собственности, предусмотренных ст. 35 Конституции РФ²⁷.

На основании изложенного представляется сомнительным существование такого выработанного практикой вещно-правового способа защиты, как признание зарегистрированного права отсутствующим, еще больше сомнений вызывает идея его внедрения в структуру гражданского законодательства.

В заключение можно сделать следующие выводы:

1) признание зарегистрированного права отсутствующим есть способ защиты вещных прав на недвижимое имущество, выработанный юридической практикой и признанный

²⁷ См., напр.: Особое мнение судьи Дедова Дмитрия Ивановича по делу № АК46-14110/2010 Арбитражного суда Омской области к постановлению Президиума ВАС РФ от 24 января 2012 г. № ВАС-12576/11 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2012. № 5. С. 141–142.

надлежащим, основанным на законе, а именно на абз. 2 п. 1 ст. 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В силу того, что этот способ защиты прямо не закреплен в гражданском законодательстве, его можно назвать правоприменительным, признанным постановлением Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»;

2) правоприменитель (высшие судебные инстанции в лице Верховного Суда РФ и Выс-

шего Арбитражного Суда РФ) наделил этот способ такими характеристиками, как: самостоятельность и исключительность. При этом под самостоятельностью понимается независимость удовлетворения требования о признании зарегистрированного права отсутствующим от удовлетворения иных, закрепленных законом (законных) требований, а под исключительностью понимается возможность применения этого способа защиты лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством.

Библиография:

1. Борисова Е.Е. Комментарий к Постановлению Президиума ВАС РФ от 28 апреля 2009 г. № 15148/08 // Правовые позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ: избранные постановления за 2009 г. с комментариями / под ред. А.А. Иванова. — М., 2012.
2. Потапенко С.В., Зарубин А.В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности / под ред. С.В. Потапенко. — М., 2012.

References (transliteration):

1. Borisova E.E. Kommentariy k Postanovleniyu Prezidiuma VAS RF ot 28 aprelya 2009 g. № 15148/08 // Pravovye pozicii Prezidiuma Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossiyskoy Federacii: izbrannyye postanovleniya za 2009 g. s kommentariyami / pod red. A.A. Ivanova. — M., 2012.
2. Potapenko S.V., Zarubin A.V. Nastol'naya kniga sud'i po sporam o prave sobstvennosti / pod red. S.V. Potapenko. — M., 2012.

Материал поступил в редакцию 27 мая 2013 г.