

Михайлова Ольга Викторовна

Mikhaylova Olga Viktorovna

начальник отдела защиты интересов
банка в сфере корпоративного бизнеса
и взаимодействия с государственными
органами управления защиты
интересов банка, Саратовское отделение
№8622 ПАО Сбербанк

Head of the Department for Protecting the
Bank's Interests in the Field of Corporate
Business and Interaction with Government
Authorities for Protecting the Bank's Interests,
Saratov Branch No. 8622, Joint Stock
Company Sberbank

E-mail: oligavimikhaylova@sberbank.ru



УДК 347.1

**ПРИЗНАНИЕ ПРАВА ОТСУТСТВУЮЩИМ
КАК НЕНАДЛЕЖАЩИЙ СПОСОБ
ЗАЩИТЫ ПРАВ В ЦЕЛЯХ НЕПРИМЕНЕНИЯ
СРОКА ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ И ПОСЛЕДСТВИЯ
ДЛЯ «ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ»
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**
**RECOGNITION OF THE RIGHT AS MISSING
AS AN IMPROPER WAY OF PROTECTING RIGHTS
FOR PURPOSES OF NON-APPLICATION
OF THE LIMITATION PERIOD AND CONSEQUENCES
FOR THE «BONA FIDE PURCHASER»
OF IMMOVABLE PROPERTY**

Ключевые слова: виндикационный и негаторный иск, признание права отсутствующим, срок исковой давности, защита права добросовестного приобретателя.

Keywords: vindicatory and nugatory action, recognition of the right as absent, statute of limitations, protection of the right of a bona fide purchaser.

На протяжении длительного времени сформировалась устойчивая практика по применению негаторного и виндикационного исков и с учетом вида заявления применения/неприменения сроков исковой давности. Вместе с тем, относительно недавно суды начали выносить различные решения и использовать такой способ защиты права собственности как признание права отсутствующим в целях исключения возможности отказа в иске по причине применения срока исковой давности. Данная проблема связана в основном с подачей исковых заявлений в целях восстановления прав на федеральную/муниципальную собственность.

Складывается ситуация, когда по истечении 15–20 лет после якобы неправомерной приватизации имущества, право собственности добросовестного приобретателя (возникшее в результате последовательных сделок) признается отсутствующим. Как результат, мы получаем отсутствие гарантий защиты прав и интересов участников гражданских правоотношений, а также угрозу стабильности гражданского оборота.

Важным моментом при анализе таких дел является необходимость определения случаев применения и неприменения срока исковой давности и начало его течения. Так, несмотря на наличие контрольных функций, механизмов и инструментов для получения информации об утрате земельного участка, публичные органы ссылаются на то, что информация о его неправомерном выбытии из владения была получена только из выписки из ЕГРН, которую этот орган запросил, конечно же, в пределах трехгодичного срока перед подачей заявления в суд.

Подобная неопределенность влечет и более глобальные риски, в том числе такие, как риск отказа потенциальных инвесторов вкладывать средства в российскую экономику.

При анализе проблемы предлагается рассмотреть вопрос об определении на законодательном уровне ряда мер, касающихся необходимости возврата стратегически важного, ценного и иного значимого имущества в собственность Российской Федерации или муниципальных органов власти при этом учесть баланс интересов сторон и отсутствие в этом случае предоставляемых преимуществ в отношении одной из сторон.

For a long time, a stable practice has developed on the application of negative and vindication claims and taking into account the type of appli-

cation/non-application of the limitation period. Relatively recently, however, courts have begun to make various decisions and apply the method of protection of the owner's right as recognition of the right as an absent in order to exclude the possibility of rejection of the claim due to the application of the limitation period. This problem is mainly related to the filing of applications for the restoration of rights to federal/municipal property.

There is an emerging practice, as a result of which after a long period of time (15–20 years) after the alleged unlawful privatization of property the right of ownership of a bona fide purchaser (resulting from successive transactions) is recognized as absent. As a result, we receive a lack of guarantees to protect the rights and interests of participants in civil relations as well as a threat to the stability of civil circulation.

The need to identify a case of application and non-application of the limitation period as well as its beginning is important point analyzing such cases. Despite the existence of control functions, mechanisms and tools for obtaining information about the loss of land ownership, public authorities refer to the fact that an information about this was obtained only from the extract from the Unified State Register of Immovable Property, which this body requested, of course, within three years' period before bringing a lawsuit.

This uncertainty involves global risks such as risks of potential investors refusing to invest in the Russian economy.

Analyzing the problem, it is proposed to consider the defining of a number of measures relating to the need to return strategically important, valuable and other significant property to the ownership of the Russian Federation or municipal authorities at the legislative level, while taking into account the balance of interests of the parties and the lack of advantages in this case in relation to one of the parties.

Актуальность темы связана с тем, что решения судов о признании права собственности отсутствующим не являлись единичными. При этом первоначально удовлетворялись исковые заявления об истребовании имущества и только в отношении незастроенных земельных участков, которые, по мнению истцов, не могли подлежать приватизации из-за принадлежности к производствам, на которых производились ле-

тательные аппараты или имелись объекты гражданской обороны – бомбоубежища.¹

Так, например, Судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ в феврале 2020 г. признала право собственности Российской Федерации на приватизированное еще в 90-е годы бомбоубежище. Суд посчитал, что спорный объект не подлежал приватизации, не выбывал из владения РФ и к нему не применяется срок исковой давности² (хотя вопрос о выбытии из владения остается спорным).

Однако в настоящее время вынесено решение суда о признании права собственности отсутствующим в отношении земельного участка, на котором имеется торговый центр (дело №А57-7622/2020); в отношении земельного участка на котором расположен объект культурного наследия (дело №А57-32143/2020); в проекте – следующий иск в отношении аналогичного памятника культурного наследия, что свидетельствует о более широком использовании такого способа защиты права собственности как признание права отсутствующим.

Анализируя споры о защите права собственности на недвижимое имущество, которые были инициированы публичными органами, выявилась проблема незащищенности добросовестных приобретателей (ставших таковыми в результате последовательных сделок) в связи с неприменением срока исковой давности и института «добросовестности».

Указанная проблема ставит под угрозу приобретение практически любого объекта недвижимости, поскольку частная собственность юридических лиц в нашей стране в основной своей массе возникла в результате приобретения приватизированного в 90-е годы государственного имущества.

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: Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 №3020-1 // Российская газета. – 1992. – 11 января. – №8.

² Определение №306-ЭС19-23752 по делу №А57-23624/2018.

Достаточно давно появились иски в интересах восстановления федеральной/муниципальной собственности об истребовании имущества из чужого незаконного владения, когда главным основанием являлось выбытие имущества из владения помимо воли истца, что влекло неприменение положения о добросовестности приобретения. Однако в подобных случаях суды применяли срок исковой давности,¹ что давало определенную защиту последующим приобретателям и не позволяло усомниться в недействительности и «порочности» приобретаемого права собственности на имущество.

До определенного момента, если нарушение прав собственника не повлекло прекращения владения имуществом, собственник предъявлял негаторный иск². Напротив, если нарушение было связано с лишением владения, предъявлялся виндикационный иск³. И все было понятно, если бы не изменение подхода судов к рассмотрению подобных дел. Ранее суды в основном отказывали в виндикации недвижимого имущества в случае пропуска срока исковой давности, несмотря на различные подходы к определению начала его течения.

Абзацем 4 п. 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ №22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Пленум 10/22) была введена возможность признания права или обременения отсутствующими⁴.

¹ АС Западно-Сибирского округа в Постановлении от 14.11.2014 по делу №А03-23894/2013.

² Пункт 21 информационного письма Президиума ВАС РФ от 28.04.1997 №13 «Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. – 1997. – №7.

³ Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 №153 // Вестник ВАС РФ. – 2013. – Апрель. – №4.

⁴ О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) // РГ. – 2010. – 21 мая. – №109.

Статьи 301, 302, 304 ГК РФ во взаимосвязи с разъяснениями, данными в п. 3 «Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №1 (2019)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 24.04.2019)¹ предусматривают, что иск о признании зарегистрированного права отсутствующим является исключительным способом защиты, который не может подменять виндикационный иск и подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных законодательством. Данная позиция подтверждается сложившейся судебной практикой² [3, с. 3-9].

Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 27.03.2012 №14749/11 по делу №А57-15708/2010³ говорит о необходимости учитывать разъяснения Конституционного Суда Российской Федерации, изложенные в Постановлении от 21.04.2003 №6-П о том, что вопрос о праве собственности на недвижимое имущество, приобретенное у лица, не имеющего права его отчуждать, может быть решен только при рассмотрении виндикационного иска. И если истец считает себя собственником объекта недвижимости, но не обладает на него зарегистрированным правом и не является его фактическим владельцем, при наличии зарегистрированного права ответчика, который им владеет, то данный спор может разрешаться только путем предъявления виндикационного иска.

При этом ВАС РФ указывает на необходимость обеспечить защиту приобретателя с учетом добросовестности, возможности применения срока исковой давности как гарантии защиты прав и интересов участников спора, что обеспечивает стабильность гражданского оборота.

Между тем, суды зачастую руководствуются иными принципами при рассмотрении дел и вынесении решений. Так, напри-

¹ Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2019. – №10, октябрь.

² Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 25.12.2018 №5-КГ18-262, Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2012 №12576/11.

³ Вестник ВАС РФ. – 2012. – №7.

мер, при рассмотрении Арбитражным судом Саратовской области дел №А57-7622/2020, №А57-15421/2020, №А57-32143/2020, несмотря на то, что истец сам указывал на отсутствие владения спорным имуществом (в том числе путем предъявления им виндикационного иска) суд посчитал право собственности ответчика на земельный участок отсутствующим. А мы знаем, что выбор способа защиты вещного права и квалификация спорного отношения судом зависит от того, в чьем фактическом владении находится спорное имущество¹.

Если лицо утратило владение вещью, предъявляется иск о признании права собственности и виндикационный иск [1, с. 38; 5, с. 510]. В силу общих положений законодательства, обязанность доказывания исключительности и невозможности обратиться с таким иском лежит на истце.

Однако судебная практика пошла по другому пути, и иск о признании права собственности отсутствующим активно используется государственными органами, поскольку на него не распространяется течение срока исковой давности и предъявление (удовлетворение) негаторного иска помогает этот срок обойти.

Причем, если с иском о признании права собственности на недвижимое имущество отсутствующим обращается публично-правовое образование, вопрос о фактическом владении объектом недвижимости и вопрос о возможности предъявления виндикационного иска, либо не исследуется судами, либо обходится формальными фразами.

Так, в вышеупомянутом деле №А57-7622/2020 суд сам пере-квалифицировал заявленное Территориальным управлением Федерального агентства по управлению Федеральным имуществом в Саратовской области (далее – Теруправление) требование из виндикационного иска в требование о признании права

¹ Определение ВС РФ от 10 апреля 2018 г. №117-КГ18-16; Обзор судебной практики Верховного Суда РФ №2 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.07.2018); «Бюллетень Верховного Суда РФ», №3, март, 2019; «Бюллетень Верховного Суда РФ», №4, апрель, 2019.

собственности ответчика отсутствующим, в результате чего появились два взаимоисключающих требования: заявлен иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения, а удовлетворенно судом требование о признании права собственности ответчика отсутствующим (где существенным обстоятельством, подлежащим доказыванию, являлся факт владения истцом имуществом). Получается, что суд фактически принял на себя обязанность доказывания значимого обстоятельства о фактическом владении Теруправлением имуществом и при отсутствии в материалах дела каких-либо доказательств владения спорным земельным участком (при его замощении, законной застройке/реконструкции, ограждении, изменении площади и передачи в залог ответчиком), посчитал данное обстоятельство доказанным.

Таким образом, суд почему-то проигнорировал не только мнение судов высших инстанций, но и позицию юридического сообщества [2, с. 45-56] о возможной переквалификации требования виндикационного иска в иск о признании права отсутствующим при сохранении владения недвижимостью за истцом. В последнее время удовлетворение негаторного иска к лицам, которые фактически владеют земельным участком (представленный выше пример по делу №57-7622/2020 – яркое доказательство) почему-то становится частым явлением.

Из указанного следует, что один из ключевых теоретических и практических вопросов в делах о признании права собственности отсутствующим является толкование и доказывание понятия «владения».

Так, при рассмотрении дела №А57-32143/2020¹ Арбитражный суд пошел еще дальше и указал, что «специфика владения земельными участками публично-правовым образованием состоит в том, что, в отличие от ответчиков, публично-правовому образованию нет необходимости доказывать факт держания, исключаящий возможность владения иных лиц, но достаточно

¹ Решение Арбитражного суда Саратовской области от 02.08.21г. по делу №А57-32143/2020.

доказать факт наличия свободного доступа на участок. В рассматриваемом случае владение не следует отождествлять с фактическим пребыванием на земельном участке (в его границах) органов (служб) соответствующего публичного образования. Являясь лицом, уполномоченным распоряжаться имуществом, территориальное управление тем самым опосредованно владеет земельными участками, находящимися в собственности Российской Федерации».

Заявление/удовлетворение требования о признании права отсутствующим «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».¹ Фактически в отношении иска о признании вещного права отсутствующим не сформировано единообразной концепции, которая позволяла бы решить проблемы, возникающие при его применении [5, с. 12–15]

На примере вышеуказанных дел, несмотря на то, что сами публичные органы не установили в соответствии со своей компетенцией имеющиеся по их мнению нарушения при оформлении в собственность спорного имущества в течение более 10 лет, более того, последовательно регистрировали все сделки с нежилыми помещениями/зданиями и земельными участками, присваивали вновь образованным помещениям/зданиям и участкам номера и адреса, регистрировали залог имущества, предоставляли ответы на запросы компетентных органов об отсутствии нарушений при приватизации имущества, срок исковой давности не применяется, а если и рассматривается, то не считается пропущенным.

¹ Борисова, Е.Е. Комментарий к Постановлению Президиума ВАС РФ от 28 апреля 2009 г. №15148/08 / Е.Е. Борисова // Правовые позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ: избранные постановления за 2009 г. с комментариями; под ред. А.А. Иванова. – М.: Статут, 2012. – 510 с. – Доступ из СПС КонсультантПлюс.

Таким образом, можно говорить, что сама система публичных органов не обеспечила своевременную проверку и выявление пороков при совершении сделки/приватизации имущества и, как следствие, виновна в возникновении вопросов о бесспорности возникших прав. В результате их ненадлежащих контрольных функций и действий/бездействий добросовестные приобретатели, учитывая регистрацию в реестре и существование прав без предъявления претензий, на протяжении столь длительного времени не могли усомниться в действительности сделок и при этом лишены в качестве санкции после признания права отсутствующим обратиться к первоначальному виновнику совершенных действий (например, администрации и ее должностным лицам из-за истечения срока давности).

Это означает, что возмещение всех убытков за счет виновных лиц для добросовестных покупателей недоступно. Таким образом, просчеты государственных органов суд возлагает на приобретателей, сомнений в добросовестности и осмотрительности которых на протяжении длительного времени ни у кого не возникало.

Учитывая сказанное, целесообразно рассмотреть вопрос о правовой определенности и возможно установлении на законодательном уровне ряда мер, касающихся необходимости возврата стратегически важного/ценного и иного значимого имущества в собственность РФ или муниципальных органов власти, которые утратили его в результате «ненадлежащей приватизации» помимо их воли. Например, возможно либо предусмотреть специальные способы защиты, либо установить, что на такие случаи срок исковой давности не распространяется.

Однако при этом надо помнить, что такие меры должны учесть соблюдение баланса интересов сторон и не должны предоставлять преимущество одной стороне без компенсации потерь добросовестного приобретателя, при условии, что отсутствие контроля, виновные действия должностных лиц или иные нарушения со стороны самих органов власти, привели к неправомерному отчуждению имущества, что не позволило

приобретателю установить пороки сделки при оформлении права или как минимум заподозрить неправомерность заключаемой сделки.

В таком случае целесообразно определить возможность выплаты компенсации, либо предусмотреть восстановление срока в отношении привлечения к ответственности должностного лица, виновного в неправомерном оформлении сделки или установить ответственность соответствующего органа в гражданско-правовом порядке.

1. Витрянский, В. Некоторые проблемы защиты права собственности на недвижимость / В. Витрянский // Хозяйство и право. – 2008. – №5. – С. 38.

2. Карапетов, А.Г. Обзор правовых позиций Верховного Суда Российской Федерации по вопросам частного права за февраль 2020 г. / А.Г. Карапетов, С.В. Матвиенко, А.И. Мороз, М.В. Сафонова, Е.М. Фетисова // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2020. – №4. – С. 45–56.

3. Осипова, Л.В. Иск о признании права отсутствующим в арбитражной практике / Л.В. Осипова // Вестник арбитражной практики. – 2018. – №6. – С. 3–9.

4. Подшивалов, Т.П. Исковая давность на требование о признании вещного права отсутствующим / Т.П. Подшивалов // Гражданское право. – 2020. – №6. – С. 12–15.

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