



ПРОБЛЕМА ВЫБОРА СПОСОБА ЗАЩИТЫ ПРАВА ПРИ НАЛОЖЕНИИ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Н. ЕРЕМЕЕВА,

кандидат юридических наук, заведующий филиалом кафедры истории и теории государства и права
Севастопольского экономико-гуманитарного института
Таврического национального университета имени В. И. Вернадского

SUMMARY

The article is revising the problems of forming the system of land owners' rights protection, basing on the court practice of land parcels imposition cases. Efficacy and selection criteria of such remedies of rights protection as vindication, restitution, condiction, negatory action are characterized. The question of consideration of a bona fide purchaser's interests for the use of these methods of protection is examined. The problem of the possibility of using a vindication under the condition of property rights formal fixing by maintaining appropriate registers is analyzed. The author based on the analysis of the civil and land legislation of Ukraine, relevant case law and the legal doctrine, made proposals to improve the existing land laws.

Key words: land law; vindication, restitution, condiction, declaratory actions, negatory action, rights to land parcels.

* * *

На примерах рассмотрения судами дел о наложении земельных участков анализируется проблема формирования системы способов защиты прав на землю. Характеризуется эффективность применения и критерии выбора таких способов защиты прав на землю как виндикационный иск, негаторный иск, реституция, кондиция. Рассматривается вопрос учета интересов добросовестного приобретателя земельного участка при использовании указанных способов защиты. Анализируется проблема возможности применения виндикации в условиях формального закрепления прав на объекты недвижимости путем ведения соответствующих реестров. На основании анализа гражданского и земельного законодательства, судебной практики, юридической доктрины высказываются предложения по совершенствованию действующего законодательства.

Ключевые слова: права на землю, способ защиты права, виндикационный иск, реституция, кондиция.

Постановка проблемы. В соответствии с Конституцией Украины земля является основным национальным богатством, находящимся под особой охраной государства. В развитие этого конституционного положения, статьей 4 Земельного Кодекса Украины определены основные задачи земельного законодательства: регулирование земельных отношений в целях обеспечения права на землю граждан, юридических лиц, территориальных громад и государства, рационального использования и охраны земель. Обеспечение реализации права на землю предполагает наличие определенного правового механизма, важным элементом которого, в свою очередь, является система способов защиты субъективных прав на земельные участки. Кроме того, в соответствии с классификацией объектов прав, предусмотренной гражданским законодательством, земельные участки отнесены к недвижимым вещам. Таким образом, система способов защиты субъективных прав на земельные участки, должна быть адекватной особенностям объекта прав и действующим в государстве правилам оборота недвижимого имущества. Активное вовлечение земель в гражданский оборот обуславливает особую актуальность проблемы защиты прав на земельные участки. Вместе с тем, действующее земельное законодательство не предлагает сколь-нибудь стройной системы специальных способов защиты, в связи с чем вопрос о выборе надлежащего способа защиты прав на земельный участок неоднозначно решается в юридической науке и практике.

Целью статьи является анализ отдельных проблем применения способов защиты прав на землю, которые появляются в судебной практике при рассмотрении дел, возникающих из земельных правоотношений.

Изложение основных положений. Учение об осуществлении и за-

щите субъективных прав развилось в рамках науки гражданского права. В соответствии с доктринальными представлениями, под способами защиты гражданских прав понимаются «средства, с помощью которых могут быть достигнуты пресечение, предотвращение, устранение нарушений права, его восстановление и

(или) компенсация потерь, вызванных нарушением права» [1, с. 39]. Общие способы защиты субъективного гражданского права определены статьей 16 Гражданского кодекса Украины и статьей 20 Хозяйственного кодекса Украины. Поскольку земля является особым объектом прав, система способов защиты прав на земельные участки, должна учитывать эти особенности. «Земля не является обычным имуществом, или товаром в традиционном понимании – она выступает как ценность особого рода, прежде уникальный природный объект, поэтому чисто цивилистический подход к урегулированию и регламентации правовыми средствами общественных отношений, возникающих по поводу земли, неприемлем» [2, с. 23]. Особенности земли как объекта правоотношений требуют проведения разграничения норм земельного и гражданского законодательства как специального и общего, а не включения земельных отношений к предмету гражданского, конституционного или административного права [3, с. 10-22].

В соответствии со статьей 152 Земельного кодекса Украины защита прав граждан и юридических лиц на земельные участки осуществляется: путем признания прав; восстановле-



ния состояния земельного участка, которой существовал до нарушения прав, предупреждения совершения действий, нарушающих права или создают опасность нарушения прав, признания сделки недействительной, признания недействительными решений органов исполнительной власти или органов местного самоуправления; возмещения причиненных убытков; устранения любых нарушений прав на землю, не связанных с лишением права владения земельным участком. Следует согласиться с высказанным в юридической литературе мнением, что Земельный кодекс указывает на общие, а не специальные по отношению к предусмотренным гражданским законодательством способы защиты земельных прав [4, с. 34]. При этом «границы применения норм гражданского права к регулированию земельных отношений в действующем законодательстве четко не определены, что создает проблемы в практике защиты прав собственников или арендаторов земельных участков...» [5, с. 156]. Достаточно вспомнить закрепленное в процессуальном законодательстве правило, согласно которому суд защищает право способом, предусмотренным законом. Ошибка в выборе способа защиты может повлечь отказ в иске и стоить истцу защиты нарушенного права. С другой стороны, неопределенность в земельном законодательстве способов защиты и критериев их избрания фактически позволяет судам занять во многих случаях позицию наблюдателя, не решая спор по существу, а пользуясь ограниченностью способов защиты нарушенного права, избежать решения конфликта [6]. Ярким примером тому могут служить дела о наложении границ земельных участков. Так, по делу N 2-2764-11 Ялтинским городским судом полностью удовлетворен иск Лица 1 к Гурзуфскому поселковому совету, третье лицо – Лицо 2, об отмене решения о предоставлении в собственность земельного участка и государственного акта о праве собственности на землю [7]. В процессе рассмотрения дела установлено, что истец является собственником земельного участка на основании государственного акта,

выданного в соответствии с решением Гурзуфского поселкового совета. Лицу 2 земельный участок по другому адресу также предоставлен в собственность решением поселкового совета, на основании решения получен государственный акт. Имеет место наложение границ указанных земельных участков, в результате чего существует определенная территория, которая одновременно предоставлена в собственность Лицу 1 и Лицу 2. С момента получения государственного акта до обращения Лица 1 в суд с указанным иском, Лицо 2 имея все основания полагать себя владельцем предоставленного участка, осуществило строительство подпорной стены, оборудовало террасы, начало строительство жилого дома, хозяйственных построек. Впоследствии Лицо 1 вновь обратилось в суд с требованием о демонтаже указанных сооружений. Решением Ялтинского городского суда по делу № 2/0124/3885/2012 иск к Лицу 2 удовлетворен в полном объеме [8]. Аналогичное решение принято по делу № 2-35/07 Лубенским районным судом Полтавской области. Удовлетворен иск Лица 1 к Лицу 2 и Лицу 3. Последние приобрели земельный участок в порядке приватизации, оформив государственный акт, однако было обнаружено наложение предоставленных им участков на участок истца, получившего государственный акт на право собственности раньше ответчиков. Суд обязал Лицо 1 и Лицо 2 снести сооружения, возведенные ими на месте наложения участков [9]. Удовлетворяя иски, суды ссылались на положения статей 152 Земельного кодекса и 391 Гражданского кодекса Украины, которые предусматривают право собственника имущества (земельного участка) требовать устранения препятствий в осуществлении им права пользования и распоряжения своим имуществом, не связанных с лишением владения. Между тем, как свидетельствуют материалы дел, все действия, направленные на оформление в собственность земельного участка, осуществлялись ответчиками в соответствии с порядком, установленным законом. Ответчики по указанным

делам являются добросовестными приобретателями (владельцами) предоставленных по решению органа местного самоуправления земельных участков. При отсутствии противоправного характера действий ответчика и при условии добросовестного приобретения им имущества исключается возможность удовлетворения негаторного иска об устранении препятствий в пользовании этим имуществом.

В данном случае имеет место пользование и владение земельным участком без законных оснований, но при этом и без признаков правонарушения. Возможность возникновения подобной ситуации в современных условиях исследовалась в юридической литературе. Сложившееся положение не соответствует легальному определению самовольного захвата земельного участка, как любых действий, свидетельствующих о фактическом использовании земельного участка при отсутствии соответствующего решения органа исполнительной власти или органа местного самоуправления о его передаче в собственность или предоставлении в пользование (аренду) или при отсутствии совершенной сделки [10, с. 69-70]. В указанных спорах ответчики получили возможность не только фактического, но и юридического господства на участке, при этом «конкуренция» титулов, «конкуренция» записей в реестре (регистрационной системе) возникла не по их вине. Спорные правоотношения должны быть квалифицированы как неосновательное приобретение имущества за счет другого лица. Такой ситуации соответствуют две правовые конструкции, закрепленные действующим законодательством: обязательства из неосновательного обогащения или кондикция (от лат. *condictio* – требование о возврате) и истребование имущества из чужого незаконного владения или виндикация. Применение обоих способов защиты предусмотрено нормами Гражданского кодекса Украины.

Сходство кондикции и виндикации состоит в том, что оба способа относятся к числу внедоговорных, могут быть применены в отношении



незаконного владельца независимо от добросовестности или недобросовестности его поведения, в обоих случаях имущество изымается у незаконного владельца. Какой способ должен быть избран в ситуации «конкуренции» титулов, «конкуренции» записей в реестре (регистрационной системе), возникшей не по вине приобретателя участка?

Согласно части 3 статьи 1212 Гражданского кодекса кондиционные требования рассматриваются как субсидиарные (вспомогательные) по отношению к требованиям о возмещении вреда, нарушении вещного права или неисполнении обязательства. В приведенных делах речь идет о защите абсолютного права – права собственности, следовательно, приоритет должен быть отдан способам защиты абсолютного права, то есть виндикационному иску. Кроме того, нормы об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статьи 330, 338, 390 Гражданского кодекса) учитывают субъективную характеристику действий лица, которое без соответствующего правового основания владеет имуществом, обеспечивают определенный баланс интересов между собственником и добросовестным владельцем.

Следует отметить, что в земельном законодательстве такой способ защиты прав на землю, как виндикация вообще не упоминается. Формальных препятствий для применения виндикации в земельных отношениях нет. Применение комплексного подхода к регулированию гражданских, земельных, природо-ресурсных, экологических правоотношений представляется обоснованным с теоретической точки зрения и имеет практическое значение в сфере правоприменения, поскольку в реальной действительности одни правоотношения объективно существуют в сочетании с другими правоотношениями [5, с. 152]. Однако вопрос виндикации земельных участков является проблемным в судебной практике и юридической доктрине. По мнению А. И. Рипенко, поскольку в Украине регистрационные записи о правах на землю не имеют «абсолютного», то есть «неоспоримого» харак-

тера, могут быть отменены в случае неправомерного внесения, не во всех случаях свидетельствуют о наличии у лица, в отношении которого они совершены, соответствующего права, в предусмотренных законом случаях, земельный участок может быть истребован «настоящим владельцем» посредством института виндикации. [5, с. 3-4]. В соответствии с позицией А. М. Мирошниченко, существуют и аргументы в пользу «абсолютности» записи в реестре и невозможности виндикации. По мнению ученого, реестровые записи отменяются только на будущее, так как право у «зарегистрированного» «неправильного» владельца и при отчуждении земельного участка по недействительной сделке при совершении записи все-таки возникло, а предыдущий владелец права собственности лишился; изъятие земельного участка у нового «неправильного» владельца виндикацией не будет – оно может быть следствием применения другого способа защиты – реституции [11, с. 6-7]. Между тем, в соответствии с частью 1 статьи 216 Гражданского кодекса Украины недействительная сделка не создает юридических последствий, кроме тех, которые связаны с ее недействительностью. Таким образом, права собственности «неправильный» владелец не приобретает, если сделка, вследствие которой право должно возникнуть, является недействительной что, собственно, и обеспечивает возможность возврата каждой из сторон другой стороне в натуре всего, что она получила в результате этой сделки, то есть применение кондиции. Следует также заметить, что когда уполномоченный орган дважды распоряжается одним и тем же земельным участком (случай наложения участков), право собственности к приобретателю («вторичному», «неправильному» владельцу) не переходит, поскольку оно уже возникло у первого владельца, зарегистрировано им, и на момент принятия решения соответствующий орган не имел права распоряжения этим участком.

Ю. Ю. Попов справедливо замечает, что идея о кондиционном иске как о единственно эффективном спо-

собе защиты вызывает сомнения: по правилам о кондиции у владельца есть возможность вернуть свое имущество и от добросовестного приобретателя, поскольку последний приобретает право собственности не на основании статей 330, 388 Гражданского кодекса Украины, а на основании правила об «абсолютности» записи в реестре, то есть так же, как и недобросовестные приобретатели. С другой стороны, недобросовестный непосредственный приобретатель может предотвратить истребование у него земельного участка по правилам, если совершит отчуждение земельного участка в пользу другого, тоже недобросовестного по отношению к прежнему владельцу, лица [11, с. 11-12].

Исходя из принципа справедливости, добросовестности и разумности, положенного в основу регулирования имущественного оборота, интересы добросовестного приобретателя земельного участка нельзя игнорировать даже в споре с «настоящим владельцем». Ни реституция, ни кондиция не учитывают его интересов. Применение виндикации, как уже отмечалось, позволяет дифференцировать недобросовестного и добросовестного приобретателя, и согласовать интересы собственника и добросовестного приобретателя. Таким образом, конструкция виндикационного иска может быть применена и для защиты прав на землю. Такая возможность не исключается и судебной практикой. Согласно правовой позиции, выраженной в пункте 10 Постановления Пленума Верховного Суда Украины № 9 от 06.11.2009 г. «О судебной практике рассмотрения гражданских дел о признании сделок недействительными» решение суда об удовлетворении иска о возврате имущества, переданного по недействительной сделке, или истребовании имущества из чужого незаконного владения является основанием для осуществления государственной регистрации права собственности на имущество, подлежащее государственной регистрации, собственником, а также отмены предварительной регистрации. Как видим, ВСУ признает возможность применения



виндикации и в отношении имущества, подлежащего государственной регистрации, без каких-либо оговорок относительно земельных участков.

Заключение. Отказ от института виндикации в земельных отношениях является неэффективным. Однако возможность применения этого способа защиты блокируется тем, что сами основания виндикации, порядок ее применения, гарантии прав добросовестного приобретателя и взаимные расчеты между сторонами спора, урегулированы только гражданским законодательством. Правила, предусмотренные статьями 387-390 Гражданского кодекса Украины, являются слишком общими и не учитывают специфики земельных отношений.

Представляется, что в Земельном кодексе Украины следует прямо указать на возможность истребования из чужого незаконного владения (виндикации) земельных участков, права на которые зарегистрированы за приобретателем, в случаях и в порядке, предусмотренным действующим законодательством. Для защиты интересов добросовестного приобретателя в целях безопасности добросовестного оборота целесообразно установить правило, в соответствии с которым право собственности у добросовестного приобретателя возникает и в случае приобретения участка у неуполномоченного лица, если приобретатель не знал и не должен был знать об отсутствии полномочия на отчуждение у такого лица.

Виндикация, как способ защиты субъективного права, сохраняет актуальность и в условиях введения регистрации прав на землю (ведение государственного реестра). Эффективность применения этого способа защиты может быть обеспечена закреплением в земельном законодательстве специальных правил виндикации, позволяющих учесть особенности земельных отношений.

Список использованной литературы:

1. Витрянский В.В. Проблемы арбитражно – судебной защиты гражданских прав участников имуществен-

ного оборота. / Витрянский В.В.// М.: СПАРК, 1996. –48 с.

2. Кулинич П. Право власності на землю: нові підходи до визначення змісту / П. Кулинич // Право України. – 2009. – №9. – С. 22–29.

3. Андрейцев В. І. Правовий режим землі як основного національного багатства / В. І. Андрейцев // Юридичний журнал. Законодавство України. Науково-практичні коментарі. – 2002. – № 4. – С. 10-22.

4. Подцерковний О. П. Способи захисту прав у земельних відносинах / О. П. Подцерковний // Право України. – 2009. – №9. – С. 34–39.

5. Носік В. В. Земельне право у системі приватного і публічного права України: проблеми теорії і практики / В. В. Носік// Ученые записки Таврического национального университета им. В. И. Вернадского. Серия «Юридические науки». Том 23 (62). – 2010. – №2. – С. 150–160.

6. Подцерковний О. П. В земельних відносинах суб'єкти господарювання потребують реального захисту, а не казуїстичного відмахування суддів / О. П. Подцерковний // Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції «Економіка – правові дослідження в XXI сторіччі». – [Електронний ресурс]. – Режим доступа: http://hozpravo.com.ua/conferences/frhiv/uchastnik.php?ELEMENT_ID=2767ID=300.

7. Цивільна справа N 2-2764-11 // Архів Ялтинського міського суду АРК.

8. Цивільна справа №2/0124/3885/2012 // Архів Ялтинського міського суду АРК/

9. Цивільна справа № 2-35/07// Лубенський міський районний суд Полтавської області. – [Електронний ресурс]. – Режим доступа: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/548104>.

10. Бринцев О. Застосування кондиції у земельних відносинах. / О. Бринцев // Право України. – 2009. – №9. – С. 68–73.

11. Мірошніченко А.М., Попов Ю.Ю, Ріпенко А.І. Земельні ділянки: виндикація, реституція, кондиція, визнання прав / А.М. Мірошніченко, Ю.Ю Попов, А.І. Ріпенко// Часопис Академії адвокатури України . – 2012. – №3. – С.1–24.

12. Постановление Пленума

Верховного Суда Украины № 9 от 06.11.2009 г. «О судебной практике рассмотрения гражданских дел о признании сделок недействительными» – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09>.