

Коллегия адвокатов «Регионсервис» — признанный межрегиональный лидер в вопросах правовой защиты бизнеса

www.regionservice.com

Конституционный суд РФ провозгласил Постановление № 3-П от 28.01.2025 по делам о признании прав частных лиц на земельные участки в границах Сочинского национального парка отсутствующими.

Что оспаривали заявители:

- произвольное использование иска о признании права отсутствующим;
- игнорирование факта регистрации права собственности или пожизненного наследуемого владения в ЕГРН и фактического владения;
- признание права отсутствующими без учета нарушений, допущенных самими органами публичной власти при предоставлении земельных участков и без учета добросовестности гражданина.

Что сказал Конституционный Суд:

1. О защите добросовестных приобретателей земельных участков в границах ООПТ федерального значения

Права добросовестных приобретателей подлежат защите лишь в отношении имущества, на которое потенциально может быть установлено субъективное право частной собственности.

Когда за гражданином было зарегистрировано вещное право, вопреки положениям об изъятии из оборота земельных участков, выход из этой ситуации не может состоять в сохранении за гражданином права на земельный участок, т.к. реализация частного интереса лица может вступить в непреодолимое противоречие с интересами общего блага.

Для удовлетворения требования о признании права на земельный участок в границах ООПТ федерального значения отсутствующим, достаточно установления нахождения участка в границах такой территории.

Специальные правила:

- Если земельный участок находится в границах населенного пункта

Однако если земельный участок находится в границах населенного пункта, полностью включенного в состав ООПТ, само по себе нахождение земельного участка в границах ООПТ не может являться основанием для удовлетворения требования о признании права отсутствующим.

- Если земельный участок находится в границах ООПТ частично

Если часть земельного участка, находящаяся за пределами границ ООПТ, в силу действующего регулирования может использоваться в соответствии с установленным ВРИ, суд может принять решение, позволяющее сохранить за гражданином право на эту часть.

- Если граница ООПТ после предоставления земельного участка была изменена

Если такое изменение состояло в том, что на момент предоставления участка он находился в составе ООПТ федерального значения, а в последующем перестал к ней относиться, то «правовые позиции о достаточности факта нахождения участка в границах ООПТ для признания права на него отсутствующим должны применяться с учетом этого обстоятельства».

Однако если установлена причинно-следственная связь между незаконным предоставлением участка и последующим исключением его из границ ООПТ, суд должен принимать решение, как если бы соответствующий участок относился к ООПТ.

2. О возможности применения иска о признании права отсутствующим и правилах установления фактического владения

Государственная регистрация права не исключает того, что правовые основания для внесения соответствующих сведений о праве будут впоследствии признаны судом ненадлежащими, а право отсутствующим.

С учетом характера земель и объема находящегося в публичной собственности земельного ресурса, одновременное фактическое господство над которым установить затруднительно, владение публично-правового образования не может повсеместно выражаться в тех же формах, в которых осуществляется владение частного лица.

Это обстоятельство позволяет рассматривать иск о признании зарегистрированного права отсутствующим, поданный в защиту интересов публично-правового образования, как не обусловленный лишением истца владения (ст. 304 ГК РФ).

Однако для ответчика-гражданина удовлетворение такого иска, какова бы ни была его отраслевая квалификация, является лишением его права на имущество.

С этой точки зрения, при рассмотрении подобных требований, условия наступления неблагоприятных последствий для ответчика должны определяться с учетом положений статьи 302 ГК РФ.

Сказанное не означает, что вопрос о признании права отсутствующим должен рассматриваться на основании статьи 302 ГК РФ. Однако присущие виндикационному иску гарантии участникам правоотношений должны быть интегрированы в механизм разрешения споров по такого рода искам.

3. О необходимости учета поведения сторон

При определении последствий удовлетворения требования о признании права на участки в границах ООПТ отсутствующим должно учитываются поведение ответчика, длительность бездействия уполномоченных органов, иные обстоятельства, связанные с предоставлением и реализацией соответствующего права.

Должно приниматься во внимание, что во многом от действий органов публичной власти зависело, будет ли предоставление земли частным лицам отвечать требованиям законности, а также будут ли вещные права впоследствии защищены от претензий в связи с нарушением порядка их возникновения.

Ошибки, допущенные ввиду несогласованности действий уполномоченных органов, не могут быть поставлены в вину гражданам. Предполагается, что прежде всего именно органы публичной власти несут ответственность за достоверность выданных документов.

4. О правилах исчисления срока исковой давности

Недостаточность ранее существовавшей системы земельного кадастра не может сама по себе служить опровержением действительности прав граждан, оформленных в соответствии с действовавшим на тот момент законодательством. Однако она приводит к тому, что в отношении таких участков существенно затруднена возможность установить, что государственная регистрация права на участок затрагивает право собственности публично-правового образования.

Применительно к правам на земельный участок, который не имеет видимых признаков освоения правообладателем, и сведения о расположении которого не отображены в кадастре недвижимости, само издание акта органа публичной власти о предоставлении земельного участка гражданину во всяком случае не начинается безусловно течения срока исковой давности.

Течение срока исковой давности начинается с:

- появления на земельном участке видимых признаков его освоения правообладателем;
- отображения в кадастре недвижимости конкретных сведений о расположении земельного участка;
- возникновения правового спора, из содержания которого уполномоченному органу должно было стать очевидным, что в ЕГРН внесено право гражданина на земельный участок;
- отмены органом публичной власти правового акта, которым земельный участок был предоставлен.

При этом суд может установить, что истец узнал или должен был узнать о нарушении своего права раньше, из иных обстоятельств.

Если земельный участок был приобретен вследствие нарушения лицом, замещающим (занимающим) или замещавшим (занимавшим) публично значимую должность, требований и запретов, направленных на предотвращение коррупции, то в силу Постановления Конституционного Суда РФ от 31.10.2024 № 49-П исковая давность во всяком случае не применяется.

5. О последствиях пропуска срока исковой давности

В применении последствий пропуска срока исковой давности может быть отказано, если суд установит препятствование ответчиком предъявлению требования (например, когда пропуск срока вызван противоправным поведением должностного лица, действовавшего в интересах ответчика с его ведома или по его указанию).

В спорах о прекращении права собственности на земельный участок по требованию публичных органов истечение срока исковой давности не является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске, а выступает критерием, от которого зависят последствия удовлетворения требования для гражданина.

6. О предоставлении справедливого возмещения

Если гражданин при приобретении земельного участка действовал добросовестно и заявляет об истечении срока исковой давности, что в иной ситуации, не осложненной спецификой места расположения участка, могло бы послужить основанием для отказа в удовлетворении требования, признание права на участок отсутствующим должно быть компенсировано.

Правила предоставления компенсации:

- наиболее справедливой формой компенсации является предоставление гражданину аналогичного по параметрам (размеру, ВРИ) земельного участка;
- если в отсутствие свободного земельного фонда такой участок не может быть предоставлен, суд должен установить иной способ компенсации;
- должна быть компенсирована стоимость законно созданных на участке объектов;
- срок предоставления компенсации определяется судом;
- обязанность по предоставлению компенсации возлагается судом на органы публичной власти, изначально предоставившие участок, или их правопреемников.

При этом, если установлено совершение ответчиком умышленных противоправных действий, истечение срока давности не дает оснований для применения указанных механизмов компенсации. Бремя доказывания их совершения во всяком случае лежит на истце.

7. О признании права отсутствующим на земельный участок в границах земель лесного фонда

Нормы о "лесной амнистии" исключили возможность изъятия земельных участков только по формальной причине их расположения в границах земель лесного фонда в соответствии с данными государственного лесного реестра.

Следовательно, необходимость сохранения земельных участков в составе лесного фонда при коллизии с правами и законными интересами граждан в российской правовой системе не абсолютизируется.

Вывод о необходимости удовлетворения требования о признании права на земельный участок отсутствующим применительно к случаям нахождения земельного участка в составе ООПТ

федерального значения не распространяется на случаи нахождения земельного участка в границах земель лесного фонда.

Если установлено, что гражданин при приобретении (предоставлении) земельного участка (права на него) в границах земель лесного фонда действовал добросовестно или что истек срок исковой давности, соответствующее требование не подлежит удовлетворению.

Выводы:

1. Утвержден подход, согласно которому при разрешении споров, связанных с предъявлением публично-правовым образованием требований об оспаривании прав частных лиц на объекты недвижимости, применяется не виндикационный, а негаторный иск, в том числе иск о признании права отсутствующим.
2. На такие требования органов публичной власти срок исковой давности не распространяется, правила о защите добросовестного приобретателя не применяются.
3. Установление факта нахождения земельного участка в границах земель, которые не могут быть переданы в частную собственность, является достаточным основанием для признания права частного лица отсутствующим.
3. Тем не менее, суды при прекращении вещных прав по искам публичных органов должны определять справедливую компенсацию, если будут установлены добросовестность поведения ответчика и пропуск истцом срока исковой давности.
4. При этом правила определения такой компенсации в настоящее время отсутствуют. Конституционный Суд ограничился лишь указанием на то, что размер компенсации должен определяться судами в каждом конкретном случае отдельно, что не устраняет возникшую в этом вопросе правовую неопределенность.

Ключевые контакты:



Анна Жолобова

Управляющий партнер офиса Коллегии в г. Москве, руководитель практики «Недвижимость и строительство»
a.zholobova@regionservice.com
Тел: +7 922 605-53-16; +7 (495) 260-06-50



Мария Ивлева

Младший юрист практики «Недвижимость и строительство»
m.ivleva@regionservice.com
Тел: +7 (495) 260-06-50