СПОРЫ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ: ВЗГЛЯД ВЫСШИХ СУДОВ

Право собственности — основа экономического оборота. Неэффективность механизмов его защиты неминуемо влечет за собой как утрату деловой активности, так и ощутимое снижение доверия к государству. В недавно опубликованном совместном Постановлении Верховный Суд и Высший Арбитражный Суд РФ выразили свою позицию по ряду проблемных вопросов, связанных с правом собственности и его защитой. О том, насколько удачны решения, содержащиеся в Постановлении Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22, мы поинтересовались у экспертов.

Владимир Гавричков,

заместитель председателя
Московского областного суда:

— Принятие 29 апреля 2010 г. совместного Постановления Пленумов Высшего Арбитражного Суда РФ и Верховного Суда РФ по вопросам, возникающим при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав, является одним из наиболее важных событий с точки зрения развития современного российского права. Появление такого рода нормативно-правового акта было обусловлено рядом проблем, возникающих в судебной практике как арбитражных судов, так и судов общей юрисдикции. Например, некоторые трудности возникали при рассмотрении судами споров о признании права собственности на самовольные постройки и земельные участки под многоквартирными домами, а также при истребовании имущества из чужого незаконного владения и в других случаях защиты права собственности. Совместное Постановление позволяет гражданам более эффективно защищать свои права, а судам — осуществлять правоприменительную деятельность.

Одним из наиболее важных аспектов нового совместного Постановления Пленумов ВАС РФ И ВС РФ можно назвать положение, в соответствии с которым собственники квартир в случае нарушения их прав могут обращаться в

z-6_p_017-034.indd 17 22.06.10 18:15

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:35

суд за защитой, даже если они еще не имеют права собственности на земельный участок, необходимый для эксплуатации жилого многоквартирного дома.

Принципиально новыми можно назвать положения по вопросам, возникающим при разрешении споров, связанных с самовольной постройкой. Согласно п. 26 Постановления отсутствие разрешения на строительство само по себе не может являться основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. Суды обязаны в таких случаях выяснять, принимало ли лицо, осуществившее постройку, надлежащие меры к ее легализации, получению разрешения на строительство, а также правомерно ли ему было отказано в их получении соответствующими органами и не нарушает ли наличие на участке самовольного строения интересы третьих лиц.

Разъяснению подверглись вопросы применения норм ГК РФ об истребовании имущества из чужого незаконного владения, отдельных положений ст. 234, 301—302 ГК РФ, а также норм, регламентирующих правоотношения в сфере приобретательной давности.

Совместное Постановление устанавливает единство практики применения норм Гражданского кодекса РФ арбитражными судами и судами общей юрисдикции.

Михаил Скуратовский,

судья Арбитражного суда Свердловской области, кандидат юридических наук:

— Анализ содержания совместного Постановления Пленумов Верховного и Высшего Арбитражного судов РФ позволяет выделить в числе прочих ряд важнейших процессуальных моментов, которые нашли принципиальное решение.

Достаточно давно, практически начиная с появления нормы ст. 2 Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», допускающей возможность оспаривания зарегистрированного права, в судебной практике возникли вопросы выбора способа защиты и процессуальной формы его реализации. В суды заинтересованные лица обращались и с исками, и с заявлениями в порядке главы 24 АПК РФ, в качестве ответчиков (или заинтересованных лиц) привлекались и собственно носители зарегистрированного права, и органы государственной регистрации, и органы государственной власти и местного самоуправления. По этим вопросам велись дискуссии в научной сфере и при решении споров.

Постановление поставило точку — причем абсолютно обоснованную и выверенную — в этих спорах: оспаривание зарегистрированного права собственности (либо иного вещного права) на недвижимое имущество есть спор о праве гражданском (праве на имущество), характером этого права определяется выбор заинтересованным лицом способа защиты и процессуальной формы (раздел «Споры о правах на недвижимое имущество», п. 52—59).

В частности, в Постановлении при необходимости оспаривания зарегистрированного права заинтересованным лицам предлагается выбирать только

z-6_p_017-034.indd 18 22.06.10 18:15

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:35

вещно-правовые способы защиты: иски о признании права собственности (п. 58), об истребовании имущества, о возврате имущества в качестве последствий недействительности сделки (п. 52). Процессуальной формой реализации такого способа защиты может быть только иск, соответственно спор о праве может быть решен только в рамках искового производства (п. 52).

В связи с этим в Постановлении сделан еще один крайне важный — и не только для споров о защите прав на недвижимое имущество — вывод о невозможности разрешения спора о праве гражданском при рассмотрении дела в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений (п. 56).

Таким образом, лицо, чьи права нарушены фактом государственной регистрации за другим лицом права на недвижимое имущество или его обременений, собираясь оспаривать регистрацию, должно оформить свои требования только в виде искового заявления; в качестве ответчика привлечь только то лицо, право на имущество которого оспаривается (проще говоря, юридического собственника имущества), но никак не орган государственной регистрации; в числе исковых требований указать признание права собственности (или иного права).

В отношении последнего условия оспаривания права необходимо пояснить следующее: хотя в Постановлении названы разные способы защиты — и признание права собственности, и виндикация, и признание сделки недействительной, и применение последствий ее недействительности, и признание права или обременения отсутствующим, в основе всех этих исков лежит спор о праве (как правило, вещном праве на имущество), без разрешения которого невозможны ни возврат имущества, ни исключение записи из Единого государственного реестра прав, ни внесение новых записей в него. Именно поэтому требование о признании за истцом права на имущество должно быть обязательным элементом исковых требований в большинстве случаев.

Что касается предъявления требований непосредственно к государственному регистратору, Постановление исключило его из числа ответчиков: такой государственный орган не может быть участником правоотношений, возникающих при оспаривании права, зарегистрированного им. Собственно поэтому исключена в порядке искового производства возможность предъявления иска с таким предметом, как «прошу признать запись в ЕГРП о регистрации права собственности на имущество незаконной, недействительной, исключить (аннулировать) эту запись». Ответчиком по такому иску должен быть государственный регистратор, который, как уже сказано выше, не является участником вещно-правовых отношений.

К государственному регистратору могут быть заявлены подобные требования как раз в порядке, установленном главами 24 и 25 АПК РФ и ГПК РФ соответственно, только если спор о праве на имущество отсутствует. Естественно, что основанием такого требования будет являться не признание права заявителя на имущество, а нарушения, допущенные регистратором: необоснованный отказ в государственной регистрации, регистрация прав только на

z-6_p_017-034.indd 19 22.06.10 18:15

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:35

часть имущества, на которое перешло право собственности, и т.п. При этом презюмируется единство позиций сторон сделки, послужившей основанием для государственной регистрации; в ином случае, если одна из сторон в сделке отрицает нарушение государственным регистратором каких-либо правил регистрации, имеет место спор о праве, который может быть решен только в порядке искового производства между сторонами сделки.

Константин Скловский,

адвокат,
доктор юридических наук:

— Постановление № 10/22 возникло из Постановления от 25.02.1998 № 8. Но Постановление № 8 было принято только Пленумом ВАС РФ. С 1998 г. наблюдалась тенденция расхождения арбитражной практики и практики судов общей юрисдикции в спорах о собственности. Самым известным примером является разная трактовка соотношения реституции и виндикации вещи. Поэтому наиболее важным достижением нового Постановления можно считать выработку общей позиции по важным вопросам.

Другим серьезным отличием нового Постановления является его масштаб. Речь идет не только об объеме, но и о содержании.

Отмечу только некоторые положения. Постановление пошло по пути развития того механизма, который был создан в 2004 г. с внесением поправки в п. 2 ст. 223 ГК и который является по существу механизмом моментальной приобретательной давности. Поправка в п. 2 ст. 223 ГК имела множество недопустимых противоречий, о чем постоянно говорили цивилисты. Постановление устраняет часть пороков п. 2 ст. 223 ГК и развивает эту конструкцию путем выделения в ней свойств моментальной приобретательной давности. Именно так я понимаю содержание п. 13, в котором говорится о том, что безвозмездное приобретение вещи, состоявшееся после получения вещи в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 223 ГК, не дает собственнику права истребовать вещь у владельца. Постановление распространило механизм п. 2 ст. 223 ГК и на приобретение движимых вещей, ответив тем самым на критику.

Понятно, что укрепление моментальной приобретательной давности влечет сужение сферы действия давности по ст. 234 ГК. Постановление, однако, компенсирует практическое ослабление нормы ст. 234 расширением защиты владельца по давности (т.е. незаконного владельца) предоставлением ему тех же средств, которые имеет владелец законный. Здесь нужно напомнить, что любое расширение владельческой защиты может использоваться и собственником. Соответственно, теперь собственник может продолжать виндикационный иск и после того, как будет обнаружена недействительность сделки, по которой он приобрел вещь. Он может после этого ссылаться на свою добросовестность и иные реквизиты п. 1 ст. 234 ГК.

Наиболее важным, на мой взгляд, положением Постановления является закрепленная в п. 43 ответственность продавца за продажу чужой вещи. Хотя есть вероятность, что толкование этой рекомендации вызовет споры из-за известных теоретических разногласий относительно продажи чужого, я все же исхожу из того, что имеется возможность примирить эти разногласия на

z-6_p_017-034.indd 20 22.06.10 18:15

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:35

разделении недействительности сделки о продаже чужой вещи и отдельной независимой (абстрактной) ответственности продавца за нарушение данного им обещания, что вещь принадлежит ему, а не третьим лицам. Если такое толкование (или его варианты) будет принято, то наш правопорядок, несомненно, перейдет в иное качество. Опасность, подстерегающая любого инвестора при покупке «отравленных» активов, может быть снята путем страхования, поручительства и тому подобных форм хеджирования рисков, которые сегодня являются неустранимыми.

Антон Рудоквас,

доцент кафедры гражданского права юридического факультета СПбГУ:

— Данное Постановление Пленумов является важной вехой в развитии отечественной цивилистической доктрины и практики. Его важнейшим положением можно считать окончательное решение дискуссионного вопроса о защите добросовестного приобретателя. Ранее на практике преобладала тенденция связывать приобретение добросовестным возмездным приобретателем права собственности с моментом вынесения судебного решения об отказе в удовлетворении виндикационного иска прежнего собственника. Такая конструкция вступала в вопиющее противоречие с нормой абз. 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ. Теперь в полном соответствии с законом признается сделочная природа приобретения права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя. Именно поэтому появление нормы абз. 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ не сопровождалось внесением изменений в Закон «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Регистрационная запись вносится на основании действительной сделки. По этой причине в Постановлении специально упоминается о том, что сделка между неуправомоченным отчуждателем и добросовестным приобретателем должна соответствовать всем условиям действительности сделок, за исключением отсутствия у отчуждателя распорядительной власти. Этот единственный порок сделки «исцеляется» добросовестностью приобретателя при наличии иных элементов сложного юридического состава, предусмотренного ст. 302 ГК РФ. Естественным следствием такого подхода является тезис о том, что виндикация невозможна не только у добросовестного возмездного приобретателя, но и у лица, которое впоследствии приобрело у него спорный объект безвозмездно. Если добросовестный приобретатель становится собственником в момент состоявшегося приобретения от неуправомоченного отчуждателя, то он передает последующему приобретателю уже имеющееся у него самого право собственности. С другой стороны, в законе специально указывается на приобретение добросовестным приобретателем права собственности только на недвижимость. Предлагаемое в Постановлении использование аналогии закона для распространения действия нормы абз. 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ на движимые вещи скорее всего столкнется с тем возражением, что способы приобретения права собственности и иных вещных прав должны устанавливаться законом, а законодатель, очевидно, не пожелал уравнять в этом отношении положение добросовестных приобретателей движимых и недвижимых вещей.

Еще одной важной особенностью данного Постановления является то, что высшие судебные инстанции впервые дали достаточно подробное толкование

z-6_p_017-034.indd 21 22.06.10 18:15

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:35

ст. 234 ГК РФ, из которого следует, что они признают давностное владение субъективным правом, а не просто фактическим состоянием и рассматривают предусмотренный п. 2 ст. 234 ГК РФ иск давностного владельца (Публицианов иск) как аналогичный искам собственника (виндикации и негаторному иску) по сфере применения и условиям удовлетворения. По-видимому, прояснение позиции высших судов в этом вопросе послужит катализатором для более активного использования положений указанной статьи в судебной практике.

Наконец, весьма интересным с точки зрения теории и практики представляется тезис Постановления о сугубо относительном характере судебного решения, которым за определенным лицом признано право собственности.

Константин Фрадкин,

заместитель начальника правового управления — начальник судебно-правового отдела Федерального агентства по управлению государственным имуществом:

— Общеизвестное известно немногим. В силу этого мир полон заблуждений, часть из которых носит юридический характер.

Так, распространена ошибка — полагать, что любое нарушенное имущественное право может быть восстановлено гражданско-правовыми способами. К сожалению, это не так. По отношению к общему числу нарушений не столь велико число ситуаций, в которых нарушенное право может быть адекватно восстановлено. Безнаказанность нарушений имеет своим следствием правовой нигилизм и утрату веры в правовую систему государства. В связи с этим первостепенная задача законодателя и суда — истребление ситуаций, в которых нарушение чьих-либо прав остается безнаказанным.

Рассматривая обсуждаемое Постановление Пленумов в свете указанных положений, нельзя не удивиться неоднозначности его предполагаемого влияния на юридическую жизнь общества. Подробный анализ должен быть предметом более значительной работы. Однако некоторые наиболее явные моменты можно отметить и сейчас.

К числу безусловных плюсов следует отнести закрепление вопросов, связанных с приобретательной давностью. Ранее они уже получили отражение в практике. Но учтем, что значительная часть соответствующего имущества поступила в «добросовестное владение» в начале девяностых, т.е. в ближайшее время истекут требуемые для обращения в суд восемнадцать лет. Следовательно, нам следует ожидать резкого увеличения числа дел, связанных с приобретательной давностью. Дать правоприменителям ориентиры, безусловно, важно.

Столь же ценны и указания, касающиеся дел, связанных с самовольными постройками.

Одновременно с этим берет оторопь, когда представляешь, как могут быть истолкованы некоторые положения Постановления. И это притом что, выпуская норму права в свет, мы должны помнить, что она немедленно попадает в агрессивную плавиковую среду злонамеренных истолкований.

z-6_p_017-034.indd 22 22.06.10 18:15

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:35

К примеру, совокупность п. 7 и 9 дает основания предполагать, что собственник имущества ФГУПа или ФГУ, имущество которого незаконно отчуждено у него помимо его воли, не сможет восстановить права на него, если с момента нарушения этого права прошло более года. И это будет так, даже если собственник не знал об указанном нарушении и этот факт от него злонамеренно скрывали.

Также огорчает то, что суд взял на себя несвойственную ему роль законодательной власти и без каких-либо убедительных оснований отнес ничтожные сделки ФГУПов и ФГУ, совершенные в нарушение закона, к числу оспоримых. Можно предположить, что это вызвано необходимостью сохранить стабильность гражданского оборота. Однако подобные благие намерении в данном случае могут вымостить дорогу к множественным невозбранным хищениям государственного имущества.

Я искренне надеюсь, что очень скоро высшие судебные инстанции выпустят соответствующие разъяснения, дезавуировав мои опасения в возможности указанных толкований. В противном случае в ближайшее время ситуация с защитой прав государства станет очень печальна. *Cui prodest?*

Андрей Лебедев,

адвокат юридической компании «Юков, Хренов и Партнеры»:

— Принятое совместное Постановление Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 во многом обобщает правовые позиции, ранее выраженные в судебных актах по конкретным делам.

То обстоятельство, что подходы к толкованию норм права обобщены в совместном Постановлении, является, безусловно, позитивным, поскольку будет способствовать унификации правоприменения в системе арбитражных судов и судов общей юрисдикции.

В общем массиве закрепленных в Постановлении разъяснений обращают на себя внимание положения, направленные на обеспечение исследования судами существа спорных правоотношений и недопущение чрезмерно формального подхода при разрешении дел.

Показательным является указание судам при принятии решения самостоятельно определять применимые нормы права, с разъяснением, что ссылки истца на нормы, не подлежащие применению, не являются основанием для отказа в заявленных требованиях. Арбитражные суды в большинстве случаев достаточно жестко реагировали на неверное правовое обоснование стороной заявленных требований. Представляется, что указанное положение Постановления основано на подходах, выработанных в системе судов общей юрисдикции, и гарантирует интересы стороны, не имеющей возможности обеспечить достаточно квалифицированное юридическое сопровождение судебных процессов. При этом представляется, что данное положение не должно толковаться сторонами, особенно участвующими в арбитражном разбирательстве, как предоставляющее возможность подачи в суд документов с низким

z-6_p_017-034.indd 23 22.06.10 18:15

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:35

качеством проработки правовой позиции. Имеющаяся тенденция повышения профессионального уровня судебных представителей, безусловно, должна сохраняться и поддерживаться.

Соответствующим указанному выше подходу является также разъяснение о том, что наличие государственной регистрации права на недвижимое имущество не исключает возможности вынесения решения о сносе данного объекта как самовольной постройки. Ранее во многих судебных актах просматривалась позиция о невозможности признания самовольной постройкой зарегистрированного объекта недвижимости. Такой строго формальный подход судов открывал определенные перспективы недобросовестным застройщикам.

Позитивным является и указание на то, что формальное отсутствие разрешения на строительство не является основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. Показательно, что при рассмотрении таких споров суду предписывается устанавливать, предпринимались ли лицом, обратившимся за судебной защитой, действия по легализации самовольной постройки, т.е., по сути, оценивать добросовестность его действий в рамках осуществленного строительства.

Обобщая судебную практику по спорам о признании права собственности, Пленумы ВС РФ и ВАС РФ особо отметили, что факт включения недвижимого имущества в реестры государственной или муниципальной собственности, равно как и факт нахождения имущества на балансе соответствующих публично-правовых образований, не является доказательством права собственности. Представляется, что включение данного разъяснения в Постановление благотворно скажется на единообразии правоприменения, поскольку, несмотря на довольно обширную аналогичную практику судов низших инстанций, в ряде случаев суды основывали выводы о принадлежности права собственности на сведениях соответствующих реестров, не исследуя при этом оснований возникновения права собственности и оснований внесения в реестр.

В отношении приведенных в Постановлении разъяснений по вопросу об исключительной подсудности споров о правах на недвижимое имущество вызывает некоторое сожаление, что в Постановлении не даны разъяснения относительно подсудности споров об обращении взыскания на заложенное имущество. Несмотря на правовую позицию, выраженную в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 № 99 по данному вопросу, судебная практика, в том числе на уровне определений ВАС РФ, не является единообразной. При этом некоторые судебные акты содержат достаточно интересные теоретические выводы, обосновывающие, что данные споры не должны подпадать под действие нормы об исключительной подсудности.

В целом стоит отметить, что данное Постановление имеет важное значение по обобщению и унификации применения судами норм права по широкому кругу вопросов в части защиты вещных прав и, безусловно, благотворно повлияет на правоприменительную практику по соответствующей категории споров.

z-6_p_017-034.indd 24 22.06.10 18:15

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:35

Александр Ванеев,

юрист международной юридической фирмы *Magisters*:

— Принятое Постановление интересно со многих точек зрения. Прежде всего важно, что оно выражает консенсус двух высших судебных инстанций по вопросам защиты права собственности. Как известно, Постановление 1998 г. по данной теме было принято только Высшим Арбитражным Судом РФ. Сейчас же два высших суда объединились, чтобы сделать практику единообразной как в арбитражных судах, так и судах общей юрисдикции. Кстати, по всей видимости, именно практика судов общей юрисдикции привела к появлению п. 3 совместного Постановления, в котором говорится о том, что в случае выбора истцом ненадлежащего способа защиты права собственности выбрать надлежащий способ защиты за него должен суд. То же самое разъяснено и в п. 35 Постановления применительно к случаям, когда вместо виндикационного иска предъявлен реституционный.

Обращают на себя внимание разъяснения, посвященные самовольной постройке. Например, крайне важной является позиция судов, согласно которой отсутствие разрешения на строительство само по себе не является основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. При этом, однако, установлено, что лицо, создавшее самовольную постройку, должно было предпринять меры для получения разрешения на строительство. Разъяснено, кроме того, что в случае создания объекта, не являющегося самовольной постройкой, но, тем не менее, создающего угрозу жизни и здоровью граждан, заинтересованные лица могут обратиться в суд с иском о запрещении деятельности по эксплуатации такого объекта на основании ст. 1065 ГК РФ. В этой же статье предусмотрено, что иск о запрещении деятельности, создающей угрозу причинения вреда, может быть подан и в отношении эксплуатации предприятия или иного недвижимого имущества. Кроме того, в п. 45 совместного Постановления говорится о том, что негаторный иск также может подаваться и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения. Представляется, что данные разъяснения направлены на более широкое использование превентивных мер защиты гражданских прав, которые на практике пока не очень распространены.

Хочется отметить также разъяснение о том, что отметка в ЕГРП о наличии судебного спора в отношении недвижимого имущества может поставить под вопрос добросовестность приобретателя такого имущества. С одной стороны, данное разъяснение следует приветствовать, имея в виду существующие проблемы с удовлетворением судами заявлений о принятии обеспечительных мер в отношении имущества, являющегося предметом спора. Однако данная возможность может оказаться предметом злоупотреблений, когда для того, чтобы заблокировать крупную сделку по отчуждению недвижимого имущества, будет достаточно подать любой, даже абсолютно необоснованный иск, предметом которого станет такое имущество.

К сожалению, в совместном Постановлении так и остался нерешенным вопрос о том, что делать в случае, когда недобросовестный приобретатель объекта недвижимого имущества изменил характеристики этого объекта путем внесения изменений в данные кадастрового учета. Особенно это актуально для земельных участков, которые можно достаточно быстро переформиро-

z-6_p_017-034.indd 25 22.06.10 18:15

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:35

вать, в том числе разделить, присоединить к другим и т.п., а результат отразить в кадастровом паспорте. Все эти действия создают новые объекты недвижимости, которые прежний собственник уже истребовать не может. По моему мнению, в этом случае наиболее эффективно (в том числе с учетом процессуальных сроков) применить такой способ защиты гражданских прав, как восстановление положения, существовавшего до нарушения права. Такая практика выработана на уровне ряда федеральных арбитражных судов округов, однако было бы хорошо закрепить ее в совместном Постановлении, чтобы и суды общей юрисдикции ею руководствовались.

Григорий Чернышов,

партнер адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»:

— Постановление от 29.04.2010 № 10/22, с моей точки зрения, содержит целый ряд позитивных разъяснений норм действующего законодательства.

Такой оценки заслуживают разъяснения, связанные с защитой прав лица, которое возвело самовольную постройку, с регистрацией права собственности на основании судебного акта, регистрацией права собственности покупателя объекта недвижимости, если на момент совершения регистрационного действия продавец ликвидирован и не успел подать соответствующее заявление, и многие другие.

Отдельно хочется сказать о том, что большим плюсом для практики служит также то обстоятельство, что Постановление является совместным: это позволит избежать различий в подходах арбитражных судов и судов общей юрисдикции.

Следует приветствовать устранение явного пробела в правовом регулировании в части приобретения добросовестным приобретателем движимого имущества права собственности на него, если оно не может быть у него истребовано по виндикационному иску собственника.

Вместе с тем хочется отметить и ряд спорных положений данного Постановления. Так, в частности, вызывает сомнение правомерность правила о том, что срок исковой давности по иску собственника об истребовании имущества, переданного в хозяйственное ведение или оперативное управление, начинает течь с момента, когда о нарушении прав стало известно не самому собственнику, а предприятию или учреждению. Очевидно, что подобное разъяснение будет способствовать недобросовестным попыткам руководителей предприятий и учреждений неправомерно распорядиться государственным имуществом. Излишне говорить и о том, что данное разъяснение выходит за рамки ст. 200 ГК РФ, которая связывает начало течения срока исковой давности с моментом, когда истцу, а не другому лицу, стало известно о нарушении его права. Видимо, это разъяснение соответствует руслу развития прецедентного права, о котором в последнее время так много говорится.

Как спорное и неоднозначное следует расценить разъяснение о праве стороны досрочно расторгнутого договора купли-продажи потребовать возврата переданного по договору, но не оплаченного покупателем имущества на основании ст. 1102 и 1104 ГК РФ. Однако п. 4 ст. 453 ГК РФ прямо говорит о том, что исполненное сторонами договора до момента его расторже-

z-6_p_017-034.indd 26 22.06.10 18:15

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:35

ния не подлежит возврату. Иное может быть предусмотрено законом или самим договором. Отсюда следует, что имущество, приобретенное по договору, не может быть признано неосновательным обогащением, поскольку закон прямо говорит об отсутствии обязанности его вернуть. Статья 1102 ГК РФ здесь не может применяться, поскольку условием ее применения, как прямо следует из ее содержания, является отсутствие иного регулирования, которое как раз и представлено в данном случае п. 4 ст. 453 ГК РФ. Если уж и говорить в данном случае о неосновательном обогащении, то речь следует вести о стоимости полученного имущества, но не о возврате его в натуре.

Некоторые положения Постановления являются явно недоработанными. Так, в частности, предусмотрено, что производство по иску предприятия или учреждения подлежит прекращению, если имеется вступивший в законную силу судебный акт, принятый по иску собственника к тем же лицам с тем же предметом и по тем же основаниям. Само по себе это правило следует поддержать. Однако Постановление ничего не говорит о том, как поступать с исками собственника в подобных ситуациях. Также нет ответа на вопрос о том, следует ли привлекать собственника или предприятие к участию в деле в качестве третьего лица.

Вообще, чрезвычайно важный п. 7 Постановления с юридико-технической точки зрения написан, как мне кажется, неудачно. В частности, непонятно, о каких исках собственника идет речь в абз. 2—4? Об иске об истребовании имущества или о любых исках собственника, которыми одновременно защищается как право предприятия или учреждения на закрепленное за ними имущество, так и право собственности?

То же следует сказать о п. 40 Постановления. Совершенно непонятно, почему в нем речь идет только о движимом имуществе, если рассматриваемый здесь вопрос (о праве суда отказать истцу в иске, если будет установлено, что право собственности истец основывает на ничтожной сделке при отсутствии встречного иска о признании сделки недействительной) имеет равное отношение как к движимому, так и недвижимому имуществу. Также непонятно, почему речь идет только о праве собственности истца, поскольку истцом по виндикационному иску может быть далеко не только собственник.

В п. 50 про ГПК вообще забыли, хотя споры об освобождении имущества от ареста могут рассматриваться также судами общей юрисдикции.

Ряд крайне спорных вопросов практики оказался не затронутым в Постановлении вовсе. Например, вопрос о том, считается ли имущество выбывшим из владения юридического лица помимо его воли, если сделка по отчуждению имущества, а также акт приемки-передачи были подписаны директором, избрание которого на должность впоследствии было признано незаконным. Или считается ли имущество, выбывшее из владения истца на основании судебного акта, впоследствии отмененного, выбывшим помимо его воли?

Но в целом Постановление заслуживает положительной оценки.

z-6_p_017-034.indd 27 22.06.10 18:15

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:35

Павел Логинов,

советник *DLA Piper*
в г. Санкт-Петербурге:

— Трудно переоценить значение совместного Постановления Пленумов, которое на уровне высших судебных инстанций объединяет правоприменительную практику судов общей юрисдикции и арбитражных судов в сфере защиты права собственности. Многие выводы, содержащиеся в нем, можно встретить в принятых ранее постановлениях Пленумов, информационных письмах высших судов и их судебных актах, принятых по конкретным делам, но наряду с ними в рассматриваемом Постановлении обобщена судебная практика по вопросам, ранее не рассматривавшимся на таком уровне.

Представляет значительный интерес комплекс положений совместного Постановления, направленных на толкование норм о защите добросовестного приобретателя. Применение двух статей Гражданского кодекса, посвященных данной проблеме, всегда вызывало множество вопросов у правоприменителей. Определенную ясность в подходах к толкованию данных законодательных норм, безусловно, привнесла позиция Конституционного Суда РФ, изложенная в Постановлении от 21.04.2003 № 6-П, а текст совместного Постановления Пленумов развивает и дополняет предложенную Конституционным Судом логику.

В частности, соответствие критерию добросовестности согласно совместному Постановлению требует от приобретателя имущества принятия всех разумных мер для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества, т.е., иными словами, проведения юридического аудита (*due diligence*) в определенном объеме. Первоначально в проекте совместного Постановления, опубликованном на сайте Высшего Арбитражного Суда РФ, содержалась более развернутая формула критерия добросовестности, требующая от покупателя проявления такой степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по условиям оборота для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества. Представляется, что данная формулировка придала бы завершенность идее о необходимости проведения юридического аудита покупателем имущества, поскольку определила бы объем такого аудита привязкой к условиям оборота, но, к сожалению, в окончательный текст Постановления она не вошла.

К сожалению, в окончательный текст совместного Постановления не включено положение, которое содержалось в его проекте и говорило о том, что иск первоначального собственника об истребовании имущества из чужого незаконного владения, предъявленный к лицу, в последующем приобретшему недвижимое имущество от добросовестного приобретателя безвозмездно, удовлетворению не подлежит. Таким образом, в проекте Постановления последовательно проводилась идея о том, что добросовестный приобретатель имущества фактически получает правовую защиту собственника и последующие приобретатели данного имущества вправе воспользоваться такой защитой вне зависимости от того, приобрели ли они такое имущество по возмездной или безвозмездной сделке.

В то же время в совместном Постановлении положительно разрешен достаточно частный (хотя, безусловно, немаловажный для практикующих юристов) вопрос о возмездности приобретения имущества, вносимого в качестве вклада в уставный капитал приобретателя.

z-6_p_017-034.indd 28 22.06.10 18:15

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:35

Большой круг положений совместного Постановления касается процессуальных правил рассмотрения исков, связанных с защитой права собственности, и адресован непосредственно судьям судов общей юрисдикции и арбитражных судов. Пленумами четко дана установка на исключение случаев отказа в удовлетворении заявленных истцом требований и прекращения производства по иску по такому формальному основанию, как неверно выбранный способ защиты нарушенного права. В частности, если на стадии принятия иска суд придет к выводу о том, что избранный способ защиты права собственности или другого вещного права не может обеспечить его восстановление, то данное обстоятельство не является основанием для отказа в принятии искового заявления, его возвращения либо оставления без движения. На стадии подготовки дела к судебному разбирательству суд должен самостоятельно определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы права подлежат применению при разрешении дела, и ссылка истца в исковом заявлении на не подлежащую применению, по мнению суда, в данном деле норму права сама по себе не является основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования. Подробно рассматриваются в совместном Постановлении вопросы соотношения виндикационного иска и иных требований, в частности иска о признании недействительной сделки по приобретению спорного имущества, а также иска о возмещении собственнику имущественного вреда в натуре посредством предоставления вещи того же рода и качества.

Также в совместном Постановлении широко освещены вопросы, связанные с рассмотрением споров о приобретении права собственности (интерес, в частности, вызывает предложенный Пленумами подход к определению момента приобретения права собственности на недвижимое имущество при реорганизации юридических лиц или при наследовании). Отдельные разделы Постановления посвящены применению правил приобретательной давности и норм о самовольных постройках, рассмотрению споров о правах на земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома, и многим другим вопросам.

В заключение хочу отметить, что совместное Постановление требует серьезного анализа и, безусловно, будет интересно всем практикующим юристам.

Юлий Тай,

управляющий партнер
адвокатского бюро «Бартолиус»,
кандидат юридических наук:

— Первое, что хотелось бы отметить, говоря о совместном Постановлении Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22, это сам факт его единодушного и оперативного принятия. Вторым положительным моментом является широта охвата правовых проблем (всего 68 пунктов в 10 разделах), которые были разрешены в нем, надеюсь, окончательно. После Постановления КС РФ от 21.01.2010 № 1-П много копий было сломано по вопросу прецедентного права, но вне зависимости от мнений участников дискуссий никто не оспаривает значимости наличия правовой определенности и гарантий правовых ожиданий лиц, применяющих закон. Если все участники оборота точно осведомлены о правилах игры и уверены, что закон во всех случаях будет истолкован единообразно, то это является максимально возможным результатом совместной деятельности законодателя и правоприменителя. Отрадно заметить, что многие правовые позиции были ранее выявлены и артикулированы в текстах постановлений

z-6_p_017-034.indd 29 22.06.10 18:15

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:35

Президиума ВАС РФ по конкретным делам, поскольку революционное изменение судебной практики крайне негативно сказывается как на судьбе граждан и юридических лиц, так и на авторитете судебной власти.

Теперь об основных достоинствах. В соответствии с согласованной позицией Пленумов можно сделать вывод о том, что суды ориентированы на бóльшую ответственность государственных органов и должностных лиц за действия и принимаемые решения, а также на необходимость последовательного поведения (п. 5, 6, 7, 9, 40).

Срок для восстановления преимущественного права покупки у участников долевой собственности приравнен к исковой давности (п. 14).

Разрешены многие процессуальные вопросы, возникающие при подаче иска о признании права собственности в силу приобретательной давности.

Чрезвычайно актуальным, подробным и судьбоносным явился раздел Постановления, посвященный вопросам самовольной постройки. Высшие суды попытались нащупать тонкую грань между ситуациями выявления процедурно-технических недостатков в таком чрезвычайно сложном, длительном и многоступенчатом процессе, как строительство объектов недвижимости, и недопустимостью существования и легитимации объектов недвижимости, которые либо создают угрозу жизни и здоровью граждан, либо возведены без какого-либо согласия собственников (правообладателей) земельного участка.

Решены проблемы процессуального положения лиц, осуществивших постройку, приобретателей подобной постройки и иных заинтересованных лиц. Более того, суды постановили, что «отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку». Суду необходимо установить, предпринимало ли данное лицо надлежащие меры к ее легализации, а также правомерность отказа уполномоченного органа в выдаче такого разрешения. Данная правовая позиция явно продиктована наличием значительного количества незаконных отказов, а также иных незаконных бездействий со стороны уполномоченных органов, которые ввергают законопослушных строителей в пучину формальных нарушений закона для завершения нормального экономического и технологического процесса. Суды в целом сориентированы не на формальный, а на глубокий, вдумчивый и дифференцированный подход при решении вопросов о самовольной постройке, а также к принятию любых законных способов для выявления реального положения и поведения сторон, включая проведение экспертизы по инициативе суда (п. 22—31).

Раздел, посвященный спорам о виндикации, весьма обширен, но общим трендом правовой позиции по данному вопросу является учет судом широкого множества обстоятельств и фактического поведения сторон, выявления действительной воли и еще целого ряда других чрезвычайно оценочных критериев. Придерживаясь точки зрения о необходимости снижения количества оценочных критериев при принятии судебных решений, не могу не согласить-

z-6_p_017-034.indd 30 22.06.10 18:15

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:35

ся с позицией Пленумов о неизбежной необходимости применения инструментов точной настройки при решении споров данной категории.

В п. 57 Постановления вполне справедливо отмечается, что на требования об устранении недостоверной записи в ЕГРП, когда оно не связано с фактическим лишением владения, исковая давность не распространяется.

И несколько слов о недостатках. Не решен вопрос об исключительной подсудности, поскольку приведенные в Постановлении хрестоматийные примеры, данные для ориентира, никак не помогают разрешить существующие на практике проблемы.

Несколько настораживает указание на возможность передачи спорного имущества в целях обеспечения сохранности на хранение другому лицу в соответствии с п. 2 ст. 926 ГК РФ, без акцента на то, что это касается только движимого имущества, поскольку, к сожалению, на практике нередко встречаются случаи передачи на хранение объектов недвижимости, что приводит к необоснованному лишению права владения и пользования спорным объектом, что явно несоразмерно и не отвечает целям обеспечения сохранения спорного имущества.

Также не определено нужное направление в вопросе о том, кто является заинтересованными лицами в иске о признании недействительными публичных торгов.

Сергей Ковалев,

управляющий партнер юридической группы *PRINCIPIUM*, доцент кафедры гражданского и трудового права РУДН, адвокат, международный арбитр МКАС при ЕАП, кандидат юридических наук:

— Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 является систематизированным обобщением судебной практики, направленным на недопущение расхождения в толковании судами действующего законодательства. Комментируемое Постановление по сути является реализацией возможности ВАС по созданию судебного прецедента, право на которое было установлено и закреплено в Постановлении Конституционного Суда РФ № 1-П по вопросу соответствия Постановления Пленума ВАС РФ от 14.02.2008 № 14 Конституции РФ. Принятое совместно Верховным и Высшим Арбитражным судами РФ, оно содержит ряд актуальных и спорных моментов, на которые мы хотели бы обратить внимание.

1. Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию. Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и (или) отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо,

z-6_p_017-034.indd 31 22.06.10 18:15

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:35

создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан. На мой взгляд, рационально было бы внести соответствующее дополнение в п. 3 ст. 222 ГК РФ, указав, что право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, если отсутствует разрешение на строительство и (или) акт ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало необходимые для этого меры.

2. Если имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя. Доказательством права собственности на недвижимое имущество является выписка из ЕГРП. При отсутствии записи в ЕГРП право собственности доказывается иными способами, предусмотренными процессуальным законодательством. Факт включения недвижимого имущества в реестр государственной или муниципальной собственности, а также факт нахождения имущества на балансе лица сами по себе не являются доказательствами права собственности или законного владения. Данная позиция находит свое отражение в постановлении ФАС Волго-Вятского округа от 20.03.2009 по делу № А82-1929/2008-45.

Собственник вправе истребовать свое имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении. Иск об истребовании имущества, предъявленный к лицу, в незаконном владении которого это имущество находилось, но у которого оно к моменту рассмотрения дела в суде отсутствует, не может быть удовлетворен. Если во время судебного разбирательства по иску об истребовании имущества спорное имущество было передано ответчиком другому лицу во временное владение, суд по правилам абз. 2 ч. 3 ст. 40 ГПК РФ или ч. 2 ст. 46 АПК РФ привлекает такое лицо в качестве соответчика. Спор о возврате имущества, вытекающий из договорных отношений или отношений, связанных с применением последствий недействительности сделки, подлежит разрешению в соответствии с законодательством, регулирующим данные отношения. В случаях, когда между лицами отсутствуют договорные отношения или отношения, связанные с последствиями недействительности сделки, спор о возврате имущества собственнику подлежит разрешению по правилам ст. 301, 302 ГК РФ.

3. Недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует сама по себе о его выбытии из владения передавшего это имущество лица помимо его воли. Судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу. Недействительность договора купли-продажи сама по себе не дает оснований для вывода о выбытии имущества, переданного во исполнение этого договора, из владения продавца помимо его воли. Выбытие имущества из владения того или иного лица является следствием конкретных фактических обстоятельств. Владение может быть утрачено в результате действий самого владельца, направленных на передачу имущества, или действий иных лиц, осуществляющих передачу по его просьбе или с его ведома. В подобных случаях имущество считает-

z-6_p_017-034.indd 32 22.06.10 18:15

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:35

ся выбывшим из владения лица по его воле. Если же имущество выбывает из владения лица в результате похищения, утери, действия сил природы, закон говорит о выбытии имущества из владения помимо воли владельца (п. 1 ст. 302 ГК РФ). Именно такие фактические обстоятельства, повлекшие выбытие имущества из владения лица, и учитываются судом при разрешении вопроса о возможности удовлетворения виндикационного иска против ответчика, являющегося добросовестным приобретателем имущества по возмездной сделке. Если при рассмотрении иска об истребовании движимого имущества из чужого незаконного владения судом будет установлено, что основанием возникновения права собственности истца является ничтожная сделка и отсутствуют другие основания возникновения права собственности, суд отказывает в удовлетворении заявленных исковых требований независимо от того, предъявлялся ли встречный иск об оспаривании сделки, поскольку в силу п. 1 ст. 166 ГК РФ ничтожная сделка недействительна независимо от признания ее таковой судом.

Олег Москвитин,

старший юрист Коллегии адвокатов «Муранов, Черняков и партнеры»:

— Совместное Постановление Пленумов высших судов должно разрешить ряд важных вопросов. Не последнее место среди них занимает применение сроков исковой давности при защите вещных прав.

Как известно, в первых проектах документа предлагалось исключить применение сроков давности едва ли не по отношению ко всем спорам о сносе самовольных построек. Иски собственников земельных участков приравнивались при этом к негаторным требованиям. Согласно же принятой редакции п. 22 Постановления исковая давность не защищает застройщика только в том случае, если постройка угрожает жизни и здоровью людей (отметим, что ранее в этом случае в проектах использовалась более расплывчатая, а потому менее удачная формулировка «иски в публичных интересах»).

В иных случаях сроки исковой давности все-таки применяются. Представляется, что неприменение сроков давности лишь в некоторых случаях является вполне обоснованным: собственникам участков следует своевременно заявлять требования о сносе самовольных строений. Впрочем, Пленумы ВС и ВАС РФ прямо не отвергли квалификацию исков о сносе самовольных строений в качестве негаторных. Значит, застройщикам дополнительно придется убеждать нижестоящие суды в том, что сроки давности все еще работают. Хотя теперь это станет проще сделать.

Другое важное разъяснение, касающееся применения сроков исковой давности, содержится в п. 57 Постановления. В нем говорится, что 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 не означает, что со дня ее внесения в реестр лицо знало или должно было знать о нарушении права. Ранее суды нередко отсчитывали срок исковой давности именно с даты внесения записи в единый реестр прав. Очевидно, что в большинстве случаев такое упрощение недопустимо.

z-6_p_017-034.indd 33 22.06.10 18:15

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:35

Не менее полезным является разъяснение, данное в п. 64 Постановления. В судебной практике встречается немало дел, в которых истцы пытались доказать неприменимость правил об исковой давности к требованиям о понуждении к государственной регистрации договора или перехода права (см., напр., постановления Первого арбитражного апелляционного суда от 09.02.2009 № 01АП-4443/08, от 08.06.2009 № 05АП-1178/2009). В некоторых округах этот вопрос даже выносился на рассмотрение научно-консультативных советов. Пленумы подтвердили, что к таким требованиям исковая давность применима. Так что если контрагент не спешит с регистрацией договора или перехода прав, то не стоит терять времени.

z-6_p_017-034.indd 34 22.06.10 18:15

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:35