Судебная практика. Комментарии

Проблемы применения законодательства о защите права собственности и других вещных прав, а также земельного законодательства[1]

По материалам заседания Научно-консультативного совета при Федеральном арбитражном суде Уральского округа

14 июня 2012 года в г. Челябинске состоялось заседание Научно-консультативного совета при ФАС Уральского округа, посвященное обсуждению спорных вопросов, связанных с рассмотрением судами дел, связанных с применением законодательства о защите права собственности и других вещных прав, а также земельного законодательства.

В заседании приняли участие: В.В. Витрянский, заместитель Председателя ВАС РФ, доктор юридических наук; В.А. Корнеев, начальник управления публичного права и процесса ВАС РФ, кандидат юридических наук; Б.М. Гонгало, заведующий кафедрой гражданского права Уральской государственной юридической академии, доктор юридических наук; Д.В. Жернаков, доцент кафедры гражданского права Уральской государственной юридической академии, кандидат юридических наук; Е.Ю. Петров, доцент кафедры гражданского права Уральского отделения Российской школы частного права, кандидат юридических наук; председатели и судьи арбитражных судов округа.

---

[1] *Авторы статьи:* ***Н.В. Зорина****, консультант отдела анализа и обобщения судебной практики ФАС Уральского округа, магистр юриспруденции (п. 28–31);* ***В.Б. Мартемьянов****, советник заместителя председателя ФАС Уральского округа (п. 18, 20, 21);* ***Д.В. Мурзин****, доцент кафедры гражданского права УрГЮА, член НКС при ФАС Уральского округа, к.ю.н. (п. 2–4, 11, 15, 17);* ***Н.Е. Напольская****, консультант отдела анализа и обобщения судебной практики ФАС Уральского округа, магистр юриспруденции (п. 22, 24–27);* ***Е.Ю. Петров****, член НКС при ФАС Уральского округа, к.ю.н. (п. 16, 19);* ***Е.А. Банных****, начальник отдела анализа и обобщения судебной практики ФАС Уральского округа, магистр юриспруденции (п. 14);* ***Е.В. Селивёрстова****, помощник заместителя председателя ФАС Уральского округа, магистр юриспруденции (п. 1);* ***Ю.М. Сидорская****, заместитель начальника отдела анализа и обобщения судебной практики ФАС Уральского округа, магистр частного права (п. 12, 13);* ***Ю.Л. Хорошун****, консультант отдела анализа и обобщения судебной практики ФАС Уральского округа (п. 5–10, 23).*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 60 05.10.12 13:32

Текст Рекомендаций, выработанных по итогам заседания, утвержден и опубликован в настоящем номере журнала, а также размещен на официальном сайте ФАС Уральского округа (www.fasuo.ru).

К пункту 1

Рекомендация, содержащаяся в названном пункте, касается трех различных правовых ситуаций.

1. Оспаривание сделок, заключенных собственником в отношении имущества, переданного во владение унитарному предприятию при отсутствии государственной регистрации права хозяйственного ведения на такое имущество.

2. Оспаривание сделок, заключенных собственником в отношении имущества, переданного во владение унитарному предприятию, в отношении которого введена процедура банкротства.

3. Участие унитарного предприятия в обязательственных отношениях.

Относительно первой правовой ситуации возможно отметить следующее.

Унитарные предприятия в системе юридических лиц отечественного правопорядка занимают особое место, поскольку, с одной стороны, в силу ст. 113 Гражданского кодекса Российской Федерации[2] унитарные предприятия не наделены правом собственности на закрепленное за ними собственником имущество, с другой — экономическая и имущественная самостоятельность унитарных предприятий обеспечивается тем, что права собственника имущества, находящегося в хозяйственном ведении, ограничены законом.

Так, ст. 295 Гражданского кодекса, устанавливая перечень прав собственника на имущество, находящееся в хозяйственном ведении, и закрепляя объем правомочия распоряжения самого унитарного предприятия в отношении переданного ему имущества, очерчивает общие пределы возможного поведения как собственника, так и унитарного предприятия в отношении указанного имущества.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в п. 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»[3], поскольку в федеральном законе, в частности ст. 295 Гражданского кодекса, не предусмотрено иное, собственник, передав во владение унитарному предприятию имущество, не вправе распоряжаться таким имуществом независимо от наличия или отсутствия согласия такого предприятия.

---

[2] *Далее — Гражданский кодекс.*

[3] *Далее — постановление от 29.04.2010 № 10/22.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 61 05.10.12 13:32

С учетом изложенного, а также того, что унитарные предприятия, основанные на праве хозяйственного ведения, участвуют в хозяйственном обороте как самостоятельные субъекты права (с учетом их специальной правоспособности), одним из ключевых в судебной практике является *вопрос о моменте возникновения права хозяйственного ведения в отношении недвижимого имущества, переданного унитарному предприятию,* и, соответственно, о моменте возникновения у унитарного предприятия права на защиту переданного ему во владение имущества от посягательств иных лиц, в том числе в отношении собственника такого имущества.

Как указывает Р.С. Бевзенко, вопрос о моменте возникновения права хозяйственного ведения является казуистичным. С одной стороны, п. 1 ст. 299 Гражданского кодекса устанавливает, что право хозяйственного ведения имуществом, в отношении которого собственником принято решение о закреплении за унитарным предприятием, возникает у этого предприятия или учреждения с момента передачи имущества, если иное не установлено законом и иными правовыми актами или решением собственника. Иное установлено законом — это как раз положения п. 2 ст. 8 и п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса об особенностях возникновения права на недвижимое имущество.

Но ведь последовательность прочтения п. 1 ст. 299 и п. 2 ст. 8 Гражданского кодекса можно «перевернуть»: права на недвижимость возникают с момента внесения записи в Единый государственный реестр прав, если иное не установлено законом, а иное как раз установлено в п. 1 ст. 299 названного Кодекса для хозяйственного ведения и оперативного управления: они возникают с момента передачи. В данном случае возникновение права хозяйственного ведения и оперативного управления не подчиняется принципу внесения[4].

В Концепции развития гражданского законодательства (далее — Концепция), подготовленной в соответствии с п. 3 Указа Президента Российской Федерации от 18.07.2008 № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации», закреплена идея, согласно которой такой вид вещного права, как право хозяйственного ведения, не предусмотрен.

При этом институт владения, предусмотренный проектом Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации»[5], разработанным в рамках реализации названной Концепции, во многом вобравший в себя наработки римского, дореволюционного российского права и зарубежного законодательства, рассматривается как определенное фактическое состояние, а не как вещное право. Таким образом, разработчиками Проекта предлагается классический случай владельческой (посессорной) защиты, когда владение защищается независимо от наличия основания (титула) владения, то есть защита факта владения, в ходе которой не может быть поставлен вопрос о праве (п. 1 ст. 209, п. 1 ст. 215, ст. 216 Проекта).

---

4 *Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2011. № 5, 6.*

5 *Далее — Проект.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 62 05.10.12 13:32

В то же время постановление от 29.04.2010 № 10/22, разрешая проблему защиты хозяйственного ведения, исходит из того, что права хозяйственного ведения и оперативного управления являются вещными правами. Это и определяет их специфику, на которую обращается внимание в п. 5 данного постановления.

В рекомендации, принятой по итогам обсуждения данного вопроса, участники пришли к выводу о том, что при разрешении споров о действительности сделок, заключенных собственником в отношении имущества, переданного во владение унитарному предприятию, рекомендуется исходить из того, что право хозяйственного ведения на недвижимое имущество возникает с момента его государственной регистрации (п. 2 ст. 8 и п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса, п. 5 постановления от 29.04.2010 № 10/22). По общему правилу (за изъятиями, установленными ст. 6 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[6] в отношении прав, возникших до введения в действие данного Закона) до государственной регистрации права хозяйственного ведения в отношении переданного предприятию недвижимого имущества указанное право предприятия не считается возникшим.

Поэтому оснований для вывода о ничтожности сделки, заключенной собственником с третьим лицом в отношении такого имущества унитарного предприятия, как противоречащей ст. 295 Гражданского кодекса, не имеется.

При этом собственник, заключивший с иным лицом сделку по распоряжению имуществом, находящимся во владении унитарного предприятия до государственной регистрации возникновения у предприятия права хозяйственного ведения, несет ответственность перед таким лицом в связи с невозможностью ее исполнения.

По сути, применен по аналогии подход, ранее закрепленный в п. 8 постановления Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

В ходе изучения судебной практики по второй правовой ситуации, касающейся оспаривания сделок, заключенных собственником в отношении имущества, переданного во владение унитарному предприятию, в отношении которого введена процедура банкротства, был выявлен подход, в соответствии с которым правовое значение придается самому факту передачи собственником имущества во владение унитарному предприятию.

При рассмотрении конкретного дела о признании сделки по прекращению хозяйственного ведения недействительной на основании п. 2 ст. 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»[7] судом кассационной инстанции принят во внимание факт передачи муниципальным образованием имущества в хозяйственное ведение унитарному предприятию. С учетом факта признания данного предприятия несостоятельным (банкротом) суд кассационной инстанции не согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций

---

6 *Далее — Закон о государственной регистрации прав.*

7 *Далее — Закон о банкротстве.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 63 05.10.12 13:32

о том, что отсутствие государственной регистрации права хозяйственного ведения само по себе является основанием для отказа в удовлетворении предъявленных требований. Как указал суд, с учетом того, что заявление подано конкурсным управляющим в интересах кредиторов, судам следовало установить, передавалось ли указанное имущество предприятию во владение в целях осуществления уставной деятельности, повлекло ли дальнейшее распоряжение собственником имуществом путем его изъятия нарушение прав кредиторов названного предприятия[8].

Принимая во внимание, что в данной ситуации речь идет об оспоримых сделках, учитывая положения Закона о банкротстве о защите прав кредиторов, участники НКС на основании п. 1 ст. 61.1, п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве пришли к выводу о том, что в случае оспаривания сделки по распоряжению имуществом, находящимся во владении унитарного предприятия по основаниям, предусмотренным п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве, для разрешения вопроса о действительности сделки необходимо установить, повлекло ли распоряжение собственником своим имуществом путем его изъятия у государственного (муниципального) предприятия нарушение прав кредиторов предприятия.

С учетом того, что срок государственной регистрации права хозяйственного ведения в отношении имущества, переданного предприятию собственником, законом не ограничен (осуществление государственной регистрации не исключено и в период конкурсного производства, в том числе для целей формирования конкурсной массы), изъятие такого имущества, находящегося во владении предприятия и используемого им в своей хозяйственной деятельности, в том числе по инициативе или с согласия самого предприятия, может быть квалифицировано судом как сделка, совершенная в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов.

Таким образом, применительно к целям Закона о банкротстве, в интересах защиты прав кредиторов может быть оспорена сделка по распоряжению имуществом, право хозяйственного ведения в отношении которого не зарегистрировано за предприятием-должником.

Иной подход к рассматриваемой ситуации допускает возможность произвольного изъятия имущества из конкурсной массы.

При подготовке материалов к заседанию НКС относительно третьей правовой ситуации, касающейся правового значения отсутствия (наличия) государственной регистрации при участии унитарного предприятия в обязательственных отношениях, была выявлена практика судов, согласно которой факт наличия государственной регистрации права хозяйственного ведения на переданное собственником недвижимое имущество является необходимой предпосылкой для участия унитарного предприятия в обязательственных правоотношениях. Так, суды, установив непредставление доказательств, свидетельствующих о наличии такой регистрации, пришли к выводу об отсутствии у предприятия права на передачу в аренду переданного ему собственником имущества и получение доходов от сдачи данного имущества в аренду.

---

8 *См., напр., постановления ФАС Уральского округа от 12.08.2011 по делу № А60-1686/2010, от 08.06.2011 по делу № А50-33836/2009.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 64 05.10.12 13:32

Вместе с тем, рассматривая названную правовую ситуацию, участники НКС исходили из необходимости соблюдения баланса законных интересов как собственника имущества, так и предприятия, являющегося самостоятельным участником хозяйственного оборота.

В Рекомендации, принятой по итогам обсуждения данной части вопроса, закреплена идея о том, что унитарное предприятие в силу ст. 608 Гражданского кодекса вправе извлекать доход из имущества, переданного ему в хозяйственное ведение, независимо от государственной регистрации права хозяйственного ведения на такое имущество, при наличии на это согласия собственника имущества. Учитывая, что в названной норме права предусмотрена возможность сдачи имущества в аренду не только собственником данного имущества, но и иным управомоченным законом или собственником лицом, юридически значимым в данной ситуации является установление наличия согласия собственника на сдачу имущества в аренду.

К пункту 2

В судебной практике продолжает сохранять актуальность вопрос об идентификации объекта недвижимости в целях возможности его виндикации. Из ст. 301 Гражданского кодекса следует, что иск собственника об истребовании имущества из чужого незаконного владения может быть удовлетворен, если указанное имущество сохранилось в натуре. При разрешении споров о реконструкции, выделении (разделении) существующих объектов недвижимого имущества, а также фактическом изменении объекта незавершенного строительства в ходе произведенных работ, необходимо выяснить, сохранилась ли в натуре недвижимая вещь.

Существуют две правовые теории объектов недвижимого имущества. Согласно теории юридической природы недвижимости новой вещью считается только та недвижимость, которая зарегистрирована в Едином государственном реестре прав как новый объект права. По этой теории, например, разделение здания на несколько объектов недвижимости означает, что прежний объект недвижимости (здание) прекратил свое существование в связи с юридической гибелью вещи. В соответствии с теорией фактической природы недвижимости, напротив, значение имеет то, насколько реально изменилась недвижимость (ее параметры, назначение и т.п.).

В 2007 году НКС при ФАС Уральского округа рассматривал вопрос о возможности виндикации объектов недвижимости, которые подверглись реконструкции, перепланировке (переустройству). Тогда были выработаны следующие Рекомендации: «Если в Единый государственный реестр прав внесена запись о праве ответчика на объект, созданный в результате реконструкции, и о прекращении в связи с этим прав на ранее существовавший объект, виндикация ранее существовавшей вещи может быть произведена лишь в случае, если истец докажет отсутствие (недействительность) основания внесения записи о праве на объект, созданный в результате

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 65 05.10.12 13:32

реконструкции»[9]. Таким образом, в этих Рекомендациях в основном была отражена теория юридической природы недвижимости.

С тех пор спор о правовой природе недвижимости окончательно разрешен не был. С одной стороны, юридическая природа недвижимости нашла свое отражение в п. 8 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»: если собственник здания принимает решение о выделении из состава здания одного или нескольких помещений, то при внесении в реестр записей об образовании самостоятельных объектов недвижимости *прекращается право собственности на здание в целом ввиду утраты зданием правового режима объекта недвижимости*, на который может быть установлено право собственности одного лица. В этом подходе чувствуется влияние теории юридической природы недвижимости. С другой стороны, в практике ВАС РФ было установлено, что формальная регистрация новых объектов недвижимости (путем деления прежнего объекта) не препятствует истребованию этих объектов из чужого владения[10]. В отношении реституции в практике ВАС РФ прослеживается тенденция считать, что недвижимое имущество считается не сохранившимся в натуре в ходе реконструкции только в том случае, если оно физически погибло и тем самым на него прекратилось право собственности[11]. Такие решения больше основываются на теории фактической природы недвижимости.

Поэтому возвращение к вопросу об идентификации объекта недвижимости является оправданным. Конкретно, на заседании НКС обсуждался вопрос о том, возможно ли признать факт завершения строительства объекта (без изменения его целевого назначения и иных параметров строительства) созданием новой вещи и имеет ли в данной ситуации правовое значение факт государственной регистрации (отсутствия регистрации) прав покупателя на завершенный строительством объект?

В современной практике ФАС Уральского округа при рассмотрении требований о возврате объектов незавершенного строительства можно обнаружить такой подход: «Принимая во внимание, что предметом недействительного договора купли-продажи являлись объекты незавершенного строительства, при применении последствий недействительности этой сделки необходимо установить степень готовности каждого объекта на момент заключения договора и *степень сохранения этого объекта в результате завершения строительства*, исходя из чего разрешить вопрос о возможности возврата этого имущества»[12]. Такие же подходы встречаются и в судебной практике других округов[13].

---

9 *Пункт 5.2 Рекомендаций НКС при ФАС Уральского округа № 1/2007 «По вопросам рассмотрения дел о защите права собственности и других вещных прав» (по итогам заседания, состоявшегося 23–24 мая 2007 года в г. Ижевске).*

10 *Постановление Президиума ВАС РФ от 22.04.2008 № 16975/07 по делу № А41-К1-23241/06.*

11 *См.: постановление Президиума ВАС РФ от 29.05.2007 № 2358/06; постановление ФАС Уральского округа от 18.06.2007 № Ф09-5094/07-С6; постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 19.10.2005 № Ф04-7355/2005(15945-А45-21).*

12 *Постановления ФАС Уральского округа от 24.03.2011 № Ф09-6726/08-С6, от 24.03.2011 № Ф09-6726/08-С6 по делу № А07-1973/2008.*

13 *См., напр., постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 17.01.2011 по делу № А32-47998/2009.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 66 05.10.12 13:32

В результате обсуждения данных вопросов на заседании НКС было принято решение разработать рекомендации исходя из теории юридической природы недвижимости: решающим фактором является то, был ли создан новый объект недвижимости, запись о котором внесена в Единый государственный реестр прав.

Соответственно, если в Единый государственный реестр прав внесена запись о новом объекте, созданном в результате завершения строительства объекта, предполагается, что объект незавершенного строительства прекратил свое существование (юридически погиб). Возможность виндикации такого объекта утрачивается с момента государственной регистрации права на завершенный строительством объект.

Если же запись в Единый государственный реестр прав об объекте, созданном в результате завершения строительства, еще не внесена, то и сам объект незавершенного строительства считается сохранившимся в натуре (вне зависимости от объема произведенных работ). Соответственно, такой объект незавершенного строительства можно виндицировать. Часто это будет виндикация вещи с неотделимыми улучшениями. Фактические затраты на строительство в этом случае подлежат возмещению. Ответчик по виндикационному иску, в случае удовлетворения требования об истребовании объекта незавершенного строительства из его владения, вправе взыскать с собственника объекта незавершенного строительства неосновательное обогащение в размере увеличения стоимости объекта (ст. 1102 Гражданского кодекса).

Как представляется, Рекомендации в комментируемом пункте учитывают основную специфику, позволяющую выделить недвижимость в особую группу объектов гражданских прав. В полной мере сохраняют свое значение слова К.П. Победоносцева, сказанные более столетия назад: «Система регистрации прав на недвижимое имущество основывается на «искусственном формальном, или книжном, праве», которое решительно не приемлет «старые начала материального права»[14].

К пункту 3

Современная российская судебная практика твердо придерживается концепции о недопустимости конкуренции вещного и обязательственного иска. Если спор об истребовании имущества возник из договорных (относительных) правоотношений, то виндикация считается невозможной — собственник (или иное лицо, передавшее имущество по договору) вправе использовать только обязательственные способы защиты. При признании сделки недействительной таким способом защиты является реституция.

Данное положение подтверждается судебной практикой. В соответствии с п. 34 постановления от 29.04.2010 № 10/22 *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.

---

[14] *Победоносцев К.П. Курс гражданского права. В 3 ч. М., 2002. Ч. 1. С. 319.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 67 05.10.12 13:32

Соотношение реституции с виндикацией

В соответствии с п. 1 информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения», «*возвращение каждой из сторон всего полученного по недействительной сделке осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 167 ГК РФ*, согласно которому возвращение полученного носит двусторонний характер... Ввиду того что *законом предусмотрены специальные последствия недействительности сделок*, правила об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статьи 301, 302 ГК РФ) к отношениям сторон применению не подлежат».

Как следует из п. 3 информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 № 126, при рассмотрении требования лица, передавшего имущество по недействительному договору аренды, суд отклонил довод ответчика о необходимости применения правил о виндикационном иске к требованиям о возврате в натуре имущества, полученного по недействительной сделке, указав, что *в соответствии со ст. 12, 167 Гражданского кодекса применение последствий недействительности сделки является самостоятельным способом защиты гражданских прав*.

Соотношение реституции с кондикцией

На основании п. 11 информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2000 № 49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении» положения п. 4 ст. 1109 Гражданского кодекса не применяются к требованиям о возврате исполненного по недействительной сделке. В силу ст. 1103 Гражданского кодекса в этом случае подлежат применению *специальные правила, регулирующие последствия недействительности сделок*.

В соответствии с п. 15 Рекомендаций НКС при ФАС Западно-Сибирского округа и ФАС Уральского округа «По вопросам рассмотрения споров, связанных с применением норм законодательства, регулирующих вопросы заключенности и действительности гражданско-правовых договоров» (по итогам совместного заседания, состоявшегося 1–2 октября 2008 года в г. Тюмени)[15] к отношениям сторон по возврату имущества, переданного по недействительному договору, *подлежат применению нормы параграфа 2 главы 9 Гражданского кодекса о восстановлении сторон недействительной сделки в первоначальное положение*. В случае если наряду с имуществом, подлежащим возврату, у одной из сторон имеется неосновательное обогащение, для его возмещения применению подлежат нормы главы 60 Гражданского кодекса.

В соответствии с п. 17 названных Рекомендаций нормы об обязательствах вследствие неосновательного обогащения (ст. 1102, 1103 Гражданского кодекса) *могут применяться дополнительно к положениям п. 2 ст. 167 Гражданского кодекса* в случаях, когда последние не позволяют в полном объеме устранить имущественные последствия исполнения недействительной сделки вследствие, в частности, сбережения денежных средств одной стороной за счет другой стороны, извлечения одной из сторон доходов от использования полученного имущества и др.

---

[15] *Далее — Рекомендации НКС при ФАС Западно-Сибирского округа и ФАС Уральского округа относительно заключенности и действительности гражданско-правовых договоров.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 68 05.10.12 13:32

В комментариях к данным пунктам Рекомендаций подчеркивается, что «данная истцом ошибочная юридическая квалификация правильно заявленного требования сама по себе не является основанием для отказа в иске»[16], поскольку «правовое основание не включается в основание иска и, как следствие этого, нельзя исключать возможность удовлетворить правомерные по существу требования на основе норм, подлежащих применению к установленному судом правоотношению. В данном случае арбитражные суды следуют древнему изречению jura novit curia [суд сам обязан знать юридические нормы] и вековым традициям гражданского судопроизводства России, в соответствии с которыми суд не связан нормами материального права, на которые ссылаются стороны спора»[17].

Соотношение реституции с негаторным иском

Иногда требования собственника имущества к лицу, владеющему имуществом на основании договора, формулируются как иск о выселении из помещения владельца. Квалификация данного требования как негаторного иска, к которому неприменимы нормы об исковой давности, является неправильной. В определении ВАС РФ от 07.03.2012 № ВАС-17530/11 по делу № А40-79091/10-157-682 указано, что фактически данные требования квалифицируются как *требования о применении последствий признанной судом недействительной сделки в виде освобождения и возврата спорного помещения*. Нормы о защите права собственности к данным отношениям не применяются, во-первых, потому что законом предусмотрены специальные последствия недействительности сделок, во-вторых, потому что иск предъявляется к владельцу (в то время как негаторный иск заявляется только владеющим собственником).

Таким образом, если речь идет о возврате имущества, переданного по сделке, ни нормы о защите права собственности (ст. 301–304 Гражданского кодекса), ни нормы о кондикции (глава 59 Гражданского кодекса) к данным отношениям применению не подлежат.

Названные положения и были закреплены в абзаце первом комментируемого пункта.

Предметом оживленного обсуждения на заседании НКС стал вопрос о способах защиты собственника-арендатора, который пропустил срок исковой давности по требованию о возврате арендованного имущества в порядке реституции. Действующее законодательство в такой ситуации не предоставляет собственнику никакой возможности вернуть задавненное имущество.

В соответствии с п. 19 Рекомендаций НКС при ФАС Западно-Сибирского округа и ФАС Уральского округа относительно заключенности и действительности

---

16 *Мурзин Д.В., Опалев Р.О., Петров Е.Ю., Реброва Е.А., Тороп Ю.В. Проблемы заключенности и действительности гражданско-правовых договоров в судебно-арбитражной практике (по материалам совместного заседания научно-консультативных советов при Федеральном арбитражном суде Западно-Сибирского округа и Федеральном арбитражном суде Уральского округа) // Вестник Федерального арбитражного суда Уральского округа. 2009. № 1. С. 70 (автор комментария к п. 15 — Е.Ю. Петров).*

17 *Мурзин Д.В., Опалев Р.О., Петров Е.Ю., Реброва Е.А., Тороп Ю.В. Указ. соч. С. 72 (автор комментария — Р.О. Опалев).*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 69 05.10.12 13:32

гражданско-правовых договоров, *истечение срока исковой давности для признания в судебном порядке недействительной ничтожной сделки не свидетельствует о возможности удовлетворения основанных на ней требований*.

Уже упомянутым выше определением ВАС РФ от 07.03.2012 № ВАС-17530/11 по делу № А40-79091/10-157-682 передано в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора дело, в связи с тем что судами по встречному иску неправильно применены нормы об исковой давности. В определении подчеркивается, что суд должен был принять во внимание довод заявителя о применении ст. 181 Гражданского кодекса, согласно которой срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки исчисляется со дня исполнения сделки и составляет три года. При наличии заявления об истечении срока исковой давности, своевременно сделанного лицом, фактически владеющим спорным имуществом, **истечение срока давности погашает материальное право на иск об истребовании у него этого имущества независимо от законности владения им**.

Данное положение закреплено в абзаце втором комментируемого пункта. При этом собственник лишен возможности взыскать в описанной ситуации с фактического владельца неосновательное обогащение. Срок исковой давности по взысканию неосновательного обогащения начинает течь с того же момента, когда начинается течение срока исковой давности по истребованию вещи от арендатора (поскольку реституция — разновидность кондикции). Таким образом, истечение срока исковой давности по истребованию вещи означает и истечение срока исковой давности по иску о взыскании неосновательного обогащения. Следовательно, в описанной ситуации не представляется возможным взыскать какую-либо плату за пользование имуществом, если истек срок давности для возврата арендованного имущества.

Истечение срока исковой давности означает, что лицо, владеющее невозвращенным по договору имуществом, приобретает статус незаконного владельца.

В соответствии с п. 1 ст. 234 Гражданского кодекса собственником в силу приобретательной давности может стать только добросовестный владелец. Давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности (п. 15 постановления от 29.04.2010 № 10/22).

Таким образом, при буквальном толковании действующего закона арендатор (в отличие от покупателя) заведомо является недобросовестным владельцем: арендатор изначально, в момент заключения договора, знает, что имущество имеет собственника. Следовательно, с этой точки зрения **арендатор собственником имущества по давности не может стать никогда**.

Данное положение закреплено в абзаце третьем комментируемого пункта.

Таким образом, в комментируемом пункте отражено положение вещей в соответствии с действующим законодательством. В то же время очевидно, что складывается ненормальная ситуация, когда задавненное по договору аренды иму-

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 70 05.10.12 13:32

щество выпадает из оборота: арендодатель истребовать имущество не может, но остается его собственником; арендатор является фактическим владельцем, но его владение никогда не перерастет в право собственности; при этом, если арендатор продаст это имущество третьему лицу (сделка ничтожна), это третье лицо может стать собственником как добросовестный приобретатель (ст. 302 Гражданского кодекса).

В связи с этим в литературе было высказано предложение считать арендатора добросовестным владельцем с момента, когда истек срок действия договора аренды. Так, А.В. Коновалов пишет, что, «несмотря на присутствие в таком владении дефекта (получив изначально вещь в титульное владение и отказавшись затем ее возвратить, давностный владелец *поначалу ведет себя недобросовестно*), после истечения срока исковой давности по договорному требованию собственника о возврате вещи (а тем более после отказа суда в удовлетворении иска о ее истребовании) *владение приобретает добросовестный характер* и становится давностным»[18]. О возникновении «специфического титула» у держателя задавненного имущества писал и А.В. Лисаченко[19].

Такое предложение направлено на устранение указанной ненормальной ситуации. Но, как представляется, действующему закону это предложение противоречит.

Для устранения сложившейся ситуации Проект изменений Гражданского кодекса предлагает распространить нормы о приобретательной давности как на добросовестных, так и на недобросовестных владельцев. По Проекту арендатор будет считаться давностным владельцем с момента истечения срока договора аренды и соответственно сможет стать собственником арендованного имущества.

Кроме того, в науке гражданского права вопрос о недопустимости конкуренции вещного и обязательственного иска не считается однозначно разрешенным.

В авторитетнейшем комментарии Гражданского кодекса советских времен содержалось такое разъяснение, безупречное с точки зрения логики: «Незаконное владение означает, что лицо владеет имуществом без какого-либо основания или владеет им по порочному основанию, не охраняемому законом. *Незаконным владельцем является и лицо, ранее владевшее имуществом на законном основании, если это основание в дальнейшем отпало* (истечение срока договора найма)»[20], соответственно изъятие вещи собственником у контрагента, не исполнившего свою обязанность по договору возвратить (передать) вещь, осуществляется по виндикационному иску.

В современной литературе Д.О. Тузов доказывает «виндикационную природу обратного истребования переданной по недействительной сделке и сохранившейся

---

18 *Коновалов А.В. О добросовестности давностного владения // Труды по гражданскому праву. К 75-летию Ю.К. Толстого / под ред. А.А. Иванова. М., 2003. С. 85*

19 *Лисаченко А.В. Приобретательная давность в российском гражданском праве. Томск, 2000. С. 65–66.*

20 *Комментарий к Гражданскому кодексу РСФСР / под ред. С.Н. Братуся, О.Н. Садикова. Изд. 3-е, испр. и доп. М., 1982. С. 190 (автор — В.А. Дозорцев).*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 71 05.10.12 13:32

в натуре вещи», опираясь на положения, выдвинутые в свое время Е.А. Флейшиц, Ю.К. Толстым, Н.В. Рабинович.

Сам Д.О. Тузов разграничивает реституционное требование на реституцию владения (если реституционное обязательство направлено на восстановление владения вещью) и компенсационную реституцию (когда обязательство направлено на возмещение стоимости полученного по сделке в деньгах). При этом Д.О. Тузов подчеркивает: «...требование стороны недействительной сделки о возврате переданного по такой сделке имущества в натуре, или, другими словами, реституция владения является не чем иным, как истребованием вещи из незаконного владения получателя». Что касается компенсационной реституции, то автор приходит к выводу: размер предъявляемых реституционных требований не должен превышать размера неосновательного обогащения, полученного вследствие совершения и исполнения недействительной сделки. При отсутствии неосновательного обогащения компенсационная реституция вообще не имеет места[21].

Применительно к рассматриваемой ситуации модель, предлагаемая Д.О. Тузовым, также приводит к тому, что при наличии в договоре нормальных ставок арендной платы последствием недействительности договора аренды является только возврат арендодателю имущества по правилам виндикационного иска.

Эти предложения также не находят подтверждения в действующем законодательстве. Однако в Проекте изменений в Гражданский кодекс предлагается кардинально пересмотреть привычные правила о конкуренции вещного и обязательственного исков.

Планируется признать в российском гражданском праве всякое незаконное владение (в том числе и недобросовестное) как основание приобретения права собственности по давности (п. 1 ст. 242 Проекта). Арендатор, своевременно не возвративший объект аренды, при таком подходе также становится давностным владельцем с момента истечения срока договора аренды[22].

По действующему законодательству установлены сроки исковой давности, общие для вещных и обязательственных требований.

В соответствии с п. 3 ст. 242 Проекта планируется установить сроки исковой давности для виндикационного иска равными срокам приобретательной давности.

Статья 242 Проекта планирует: общая приобретательная давность для незаконного владения — 5 и 15 лет (для движимого и недвижимого имущества соответственно), а для владения, полученного помимо воли собственника, — 30 лет. Эти сроки сроками исковой давности не являются (очевидно, это пресекательные сроки).

---

21 *Тузов Д.О. Теория недействительности сделок: опыт российского права в контексте европейской правовой традиции. М., 2007 // СПС КонсультантПлюс.*

22 *В первоначальном варианте Проекта эта мысль была выражена прямо: «Если лицо приобрело владение вещью в силу соглашения с собственником, то течение срока приобретательной давности начинается с момента наступления срока возврата вещи». В варианте, внесенном в Госдуму, этой фразы нет, но данное положение вытекает из сути приобретательной давности, которая применяется ко всем владельцам, а не только к добросовестным.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 72 05.10.12 13:32

При этом нормы о реституции в Проекте сохраняются. Следовательно, возрождается конструкция **конкуренции вещного и обязательственного исков**: с момента истечения срока действия договора аренды арендатор одновременно является и лицом, обязанным вернуть имущество по договору, и незаконным владельцем. В течение первых трех лет арендодатель сможет предъявить по своему выбору обязательственный иск (не доказывая своего права собственности) или виндикационный иск (доказывая наличие у него права собственности). По истечении общего срока исковой давности, но в течение срока приобретательной давности арендодатель сможет заявить только виндикационный иск.

Сроки для предъявления виндикационного требования будут превышать общие сроки исковой давности, иногда многократно (до 30 лет)[23].

Таким образом, с точки зрения действующего законодательства при недействительности договора аренды возврат собственнику его имущества осуществляется исключительно в рамках реституции (ст. 167 Гражданского кодекса). При пропуске срока исковой давности на предъявление иска о применении последствий недействительности сделки собственник не имеет правовых средств (способов защиты) для возврата имущества. Рекомендации в комментируемом пункте отражают эти положения.

Однако **с точки зрения Проекта в рассматриваемой ситуации арендодатель (если он является собственником) будет иметь право предъявить к владельцу-арендатору виндикационный иск в течение срока приобретательной давности.**

К пункту 4

В комментируемом пункте так же, как и в третьем пункте, рассматривается вопрос о конкуренции вещных и обязательственных исков, но в несколько иной плоскости.

В судебной практике нередки случаи, когда при признании сделки по переносу права собственности недействительной (чаще всего это договор купли-продажи) выясняется, что имущество не находится во владении у приобретателя по недействительной сделке, поскольку оно было передано приобретателем по договору аренды во владение третьему лицу. Другой случай — когда недействительным признается договор аренды, но имущество также находится не у арендатора, а во владении третьего лица, которому это имущество было передано по договору субаренды. Последствиями признания сделки недействительной является реституция (п. 2 ст. 167 Гражданского кодекса).

Возник вопрос: допустимо ли в рамках реституционного требования добиваться передачи имущества собственнику из владения третьего лица, которое не является стороной недействительной сделки купли-продажи или аренды? Существует

[23] *Арендатора, видимо, нельзя квалифицировать как лицо, получившее владение помимо воли собственника. Следовательно, в отношении него должны действовать общие сроки приобретательной давности (5 и 15 лет). Но однозначно ответить на этот вопрос пока сложно, ведь владение после истечения срока договора аренды арендатор получил совсем не по воле собственника. Не исключено, что судебная практика может прийти к выводу о применении к арендатору 30-летнего срока приобретательной давности.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 73 05.10.12 13:32

практика разрешения указанных споров, согласно которой последствия недействительности ничтожной сделки в такой ситуации применить невозможно[24].

При разрешении данного вопроса необходимо было исходить из того, что последствия недействительности ничтожной сделки могут быть применены только в отношении ее сторон.

В 2008 году НКС уже рассматривал вопрос о сторонах реституционного требования. В п. 18 Рекомендаций НКС при ФАС Западно-Сибирского округа и ФАС Уральского округа относительно заключенности и действительности гражданско-правовых договоров было указано: «В соответствии с п. 2 ст. 167 Гражданского кодекса при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах — если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом. Согласно данной норме **обязанность по возврату всего полученного по сделке несет только сторона сделки, но не иное лицо**».

Комментируя этот пункт, Е.А. Реброва отмечает: «Поскольку согласно п. 2 ст. 167 Гражданского кодекса обязанность по возврату всего полученного по сделке несет только сторона сделки, но не иное лицо (см. п. 20 информационного письма Президиума ВАС РФ от 17.11.2004 № 85 «Обзор практики разрешения споров по договору комиссии»), нормы о реституции не позволяют отчуждателю восстановить утраченное владение имуществом, переданным третьему лицу»[25].

Этот вывод подтверждается в литературе: «Когда истцом является третье лицо, потребовать возврата имущества на основании п. 2 ст. 167 Гражданского кодекса оно не может, так как не является стороной сделки. Такое лицо имеет право на виндикацию своего имущества по ст. 301 Гражданского кодекса, однако это уже иное требование»[26]. «Реституцию владения индивидуально-определенной вещью можно применить только к контрагенту по недействительной сделке, который владеет таким идентифицируемым имуществом. В случае передачи имущества третьему лицу за индивидуально-определенной вещью будет следовать виндикация (абсолютно вещный характер), а сторону по недействительной сделке будет преследовать денежная реституция (абсолютно обязательственный характер)»[27]. «Реституция затрагивает только стороны сделки (ст. 167 Гражданского кодекса). Собственник же вправе виндицировать имущество, полученное третьим лицом от незаконного владельца по ничтожным договорам»[28].

---

24 *Постановление ФАС Уральского округа от 02.02.2010 № Ф09-68/10-С6 по делу № А60-19511/2009-С2.*

25 *Мурзин Д.В., Опалев Р.О., Петров Е.Ю., Реброва Е.А., Тороп Ю.В. Указ. соч. С. 75 (автор комментария к п. 18 — Е.А. Реброва).*

26 *Практика рассмотрения коммерческих споров: Анализ и комментарии постановлений Пленума и обзоров Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации / под ред. Л.А. Новоселовой, М.А. Рожковой. М., 2007. Вып. 2 // СПС КонсультантПлюс (автор — Ерохова М. А.).*

27 *Лоренц Д.В. Юридическая природа реституции // Законы России: опыт, анализ, практика. 2009. № 12.*

28 *Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законод. и сравнит. правоведения. М., 2008 // СПС КонсультантПлюс (автор — К.И. Скловский).*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 74 05.10.12 13:32

Судебная практика также указывает: «Поскольку применение реституции в отношении третьих лиц статьей 167 Гражданского кодекса не допускается, то судебные инстанции обоснованно отклонили доводы истца о возможности истребования акций из владения третьих лиц, тем более что в рамках настоящего дела требование о возврате акций к этим лицам не предъявлялось»[29]. «Поскольку имущество находится во владении и пользовании третьего лица, суд правомерно указал на невозможность применения в этом случае реституции»[30] и т.д.

Таким образом, невозможность применения реституции к третьему лицу, владеющему имуществом по договору аренды или субаренды, очевидна. В ситуации, когда владение находится у третьего лица, собственнику надлежит воспользоваться не реституцией, а иными средствами защиты. Однако природа требований собственника к такому третьему лицу не до конца прояснена.

Казалось бы, в описанной ситуации следует предъявлять виндикационный иск. Однако существуют нюансы, говорящие в пользу необходимости предъявления кондикционного иска (иска о неосновательном обогащении). В уже упомянутом выше п. 18 Рекомендаций НКС при ФАС Западно-Сибирского округа и ФАС Уральского округа рассматривалась ситуация, когда имущество передавалось собственником владельцу по договору в пользу третьего лица. Возврат этого имущества рекомендовалось осуществлять по иску о неосновательном обогащении (ст. 1102 Гражданского кодекса) в связи с тем, что отпали основания для передачи имущества. Возможность применения виндикации к субарендатору вообще выглядит сомнительной. В соответствии с п. 2 ст. 615 Гражданского кодекса имущество сдается в субаренду с согласия арендодателя. Таким образом, складывается ситуация, когда владелец получил вещь хотя бы и от третьего лица, но по указанию собственника. Считается, что это исключает спор в рамках ст. 301 Гражданского кодекса между собственником и владельцем[31].

В результате обсуждения НКС выработал в целях единообразия судебной практики позицию, согласно которой требование к незаконному владельцу об истребовании индивидуально-определенной вещи должно осуществляться посредством виндикационного иска (ст. 301 Гражданского кодекса).

Соответственно, при недействительности договора аренды, когда имущество находится в фактическом владении субарендатора, собственник-арендодатель вправе предъявить виндикационный иск **об истребовании имущества из чужого незаконного владения субарендатора (абзац четвертый комментируемого пункта)**.

Если же недействительным является договор купли-продажи, а имущество при этом находится в фактическом владении третьего лица — арендатора, собственник вправе предъявить виндикационный иск **об истребовании имущества из чужого неза-**

---

29 *Постановление ФАС Дальневосточного округа от 27.06.2006, 20.06.2006 № Ф03-А51/06-1/1728 по делу № А51-10495/05-32-203.*

30 *Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 30.06.2009 № Ф04-3725/2009(9300-А03-13) по делу № А03-9507/2008.*

31 *См.: Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. М., 2004 // СПС КонсультантПлюс.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 75 05.10.12 13:32

конного владения арендатора. При этом необходимо привлекать к участию в виндикационном процессе в качестве соответчика покупателя по недействительному договору купли-продажи, поскольку именно его мнимый титул собственника-арендодателя оспаривает истец, обосновывая незаконное владение арендатора. В случаях когда речь идет о недвижимом имуществе, виндикационный иск к арендатору и к соответчику — лицу, которое внесено в Единый государственный реестр прав в качестве собственника, — считается направленным как на восстановление записи в реестре, так и на восстановление фактического владения имуществом (абзац третий комментируемого пункта).

К пункту 5

В соответствии с п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса право собственности на самовольную постройку может быть признано только за лицом в собственности, пожизненном наследуемом владении, в постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Следовательно, право строить возникает в силу появления на определенном праве именно земельного участка вне связи с какими-либо иными действиями, фактами, обстоятельствами[32].

Вместе с тем встречаются ситуации, когда по тем или иным причинам решения уполномоченных органов о предоставлении земельных участков признаются незаконными. К этому моменту с земельными участками совершаются сделки, на них возводятся постройки, подводятся коммуникации и проч. При этом возникает вопрос о статусе возведенных на таких земельных участках объектов недвижимости, а именно вопрос, является ли вновь возведенный объект капитального строительства, созданный с получением всех необходимых разрешений и соблюдением градостроительных норм и правил, самовольной постройкой, если в последующем было установлено, что он построен на земельном участке, предоставленном для строительства с нарушением действующего законодательства.

В судебной практике выявлены разные подходы в отношении поставленного вопроса.

Согласно *первому подходу* при выяснении обстоятельств, что спорный объект построен на земельном участке, предоставленном для строительства с нарушением действующего законодательства, ряд судов приходит к выводу о том, что данный объект создан на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке, что позволяет в силу ст. 222 Гражданского кодекса отнести его к самовольной постройке[33].

---

32 *Власенко В.А. Судебные решения о самовольной постройке // Общество и право. 2010. № 2.*

33 *Определение Верховного Суда РФ от 22.08.2006 № 4-Г06-33; постановление ФАС Поволжского округа от 16.11.2006 по делу № А12-5684/06-С56-5/11; постановления ФАС Уральского округа от 09.06.2011 № Ф09-3097/11-С6 по делу № А07-18713/10, от 09.06.2011 № Ф09-3080/11-С6 по делу № А07-18714/10.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 76 05.10.12 13:32

Вместе с тем существует и иной подход к разрешению указанного вопроса. Сторонники *второго подхода* полагают, если спорный объект возведен на земельном участке, отведенном для целей строительства и эксплуатации сооружений в порядке, установленном законом, на основании постановления уполномоченного органа, признание впоследствии недействительной сделки по предоставлению земельного участка либо отмена акта о предоставлении земельного участка для строительства не могут свидетельствовать об обратном[34].

В юридической литературе также высказывается сомнение относительно правомерности предъявления иска о сносе таких построек. При этом отмечается, что в основе самовольного строительства лежит публичный деликт (самоуправное занятие земельного участка, нарушение градостроительных норм и т.п.). В ст. 222 Гражданского кодекса говорится о том, что земельный участок не отведен, но не о нарушении порядка выделения (предоставления) земли. Если орган местного самоуправления или исполнительный орган государственной власти принял решение о предоставлении земельного участка, то нельзя утверждать, что участок не был выделен.

Самовольная постройка квалифицирует именно действия застройщика, нарушающего установленную процедуру, эта норма не может применяться к действиям публичных органов, поскольку они не относятся к деятельности по застройке. Недействительность сделки по предоставлению земельного участка, состоящая в нарушении прав собственности, не тождественна отсутствию отвода участка под строительство, и поэтому не позволяет квалифицировать поведение застройщика как самовольную постройку[35].

По итогам обсуждения участниками НКС был поддержан второй подход, основанный на буквальном толковании п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса, согласно которому основанием для признания постройки самовольной является именно отсутствие отвода земельного участка, а не нарушение порядка его предоставления.

Представляется, что в обоснование указанного подхода можно также привести позицию Президиума ВАС РФ, изложенную в п. 10 информационного письма от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее — информационное письмо Президиума ВАС РФ от 09.12.2012 № 143).

Согласно указанной позиции признание незаконным разрешения на строительство само по себе не влечет квалификацию постройки как самовольной. То есть в случае признания разрешения на строительство незаконным, но при отсутствии иных оснований для сноса постройки, предусмотренных п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса, она не может быть признана самовольной, если лицо, создавшее по-

---

34 *Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 21.11.2011 по делу № А33-20423/2009; постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.01.2010 № 15АП-11239/2009 по делу № А32-19434/2009-49/172; постановление ФАС Московского округа от 09.11.2011 по делу № А40-3764/11-23-31.*

35 *Скловский К.И. Режим строения, возведенного на спорном земельном участке // Хозяйство и право. 2007. № 1. С. 61, 64.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 77 05.10.12 13:32

стройку, действовало добросовестно и предприняло надлежащие меры для получения данного разрешения.

Поскольку любой из признаков самовольного строительства, предусмотренный ст. 222 названного Кодекса, является достаточным основанием для признания постройки самовольной, то есть признаки самовольной постройки равнозначны между собой, можно предположить, что к ситуации, когда объект создан с получением всех необходимых разрешений и соблюдением градостроительных норм и правил, однако впоследствии установлено, что он построен на земельном участке, предоставленном для строительства с нарушением действующего законодательства, также может быть применен указанный выше подход.

К пункту 6

Рассматриваемый пункт Рекомендаций был сформулирован по итогам обсуждения вопросов о том, какие действия лица, создавшего самовольную постройку, следует считать достаточными мерами, свидетельствующими о ее легализации. Является ли единственным и достаточным основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку отсутствие факта обращения за разрешением на строительство объекта?

В силу ст. 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации[36] градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам, соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, сохранением объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

В соответствии со ст. 51 названного Кодекса, а также ст. 3 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство. К заявлению о выдаче разрешения в обязательном порядке должны прилагаться правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, материалы проектной документации, а также иные предусмотренные ст. 51 Градостроительного кодекса документы.

Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке может применяться лишь в случае, если лицо, обратившееся в суд с таким иском, по не зависящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь возведенный объект в установленном законом

[36] *Далее — Градостроительный кодекс.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 78 05.10.12 13:32

порядке. Таким образом, при рассмотрении требований о признании права собственности на объект самовольного строительства в соответствии со ст. 222 Гражданского кодекса истец должен доказать, что он принял все необходимые меры для того, чтобы начать строительство с соблюдением установленного законом порядка.

Согласно разъяснениям, изложенным в п. 9 информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143, право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений, не может быть признано за создавшим ее лицом, которое имело возможность получить указанные разрешения, но не предприняло мер для их получения.

При этом в качестве примера приведена ситуация, когда общество не предпринимало никаких мер к получению разрешения на строительство как до начала реконструкции спорного объекта, так и во время проведения работ. В связи с этим ВАС РФ сделан вывод, согласно которому удовлетворение иска о признании права собственности на данное самовольное строение не соответствует положениям ст. 222 Гражданского кодекса и ст. 51 Градостроительного кодекса[37].

Указанная позиция также встречается в практике федеральных арбитражных судов[38].

В Обзоре практики ВАС РФ привел еще одно дело, в котором создателю самовольной постройки отказали в признании на нее права собственности. Произошло это, несмотря на то что истец представил суду доказательства своего обращения за разрешением на строительство и о получении отказа на эту просьбу. Суд установил, что причиной данного отказа стало отсутствие необходимой документации, которая должна прилагаться к заявлению о выдаче разрешения на строительство. Суд пришел к выводу, что данные обстоятельства свидетельствуют о недобросовестном поведении лица, создавшего самовольную постройку. В иске было отказано.

Вопросу легализации самовольной постройки посвящены также разъяснения, содержащиеся в абз. 2 п. 26 постановления от 29.04.2010 № 10/22, согласно которым 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 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.

При этом анализ судебной практики выявил, что в качестве достаточных мер, свидетельствующих о легализации самовольной постройки, суды прежде всего назы-

---

37 *Постановление Президиума ВАС РФ от 26.01.2010 № 11066/09 по делу № А63-15083/08-С1-4.*

38 *Постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 14.12.2010 по делу № А03-3089/2010, от 07.12.2010 по делу № А03-6171/2010, от 01.10.2010 по делу № А03-851/2010; постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 22.12.2010 по делу № А15-363/2010; постановление ФАС Поволжского округа от 23.11.2010 по делу № А06-4859/2009.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 79 05.10.12 13:33

вают наличие доказательств обращения в уполномоченный орган с заявлением о выдаче необходимых разрешений на строительство либо доказательств обращения в уполномоченный орган с заявлением о выдаче разрешений на строительство и ввод спорного объекта в эксплуатацию или наличие доказательств получения лицом необоснованного отказа от органов, уполномоченных на выдачу подобных документов[39].

С учетом изложенного участники заседания пришли к выводу о том, что о надлежащем характере мер, предпринятых лицом, создавшим самовольную постройку, свидетельствует, в частности, своевременное обращение в уполномоченный орган (до начала или в период строительства) с заявлением о выдаче разрешения на строительство с приложением предусмотренных ч. 7, 9 ст. 51 Градостроительного кодекса документов.

Отсутствие факта такого обращения за разрешением на строительство объекта является достаточным основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

К пункту 7

На обсуждение НКС был вынесен вопрос о том, должен ли суд, принимая во внимание разъяснения, содержащиеся в п. 26 постановления от 29.04.2010 № 10/22, требовать от истца, который приобрел самовольно реконструированный объект у застройщика по договору купли-продажи, доказательства досудебной попытки легализации объекта (получения разрешения на строительство и ввода в эксплуатацию постройки (или реконструкции в данном случае) в административном порядке, учитывая, что истец не мог как до начала строительства, так и во время строительства принять указанные меры, поскольку не являлся собственником или владельцем объекта? Является ли в данном случае надлежащим способом защиты обращение в суд с иском о признании права собственности на самовольную постройку?

Согласно п. 28 указанного постановления Пленумов положения ст. 222 Гражданского кодекса распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

При этом суд обязывает лицо к сносу самовольно реконструированного недвижимого имущества лишь в том случае, если будет установлено, что объект не может быть приведен в состояние, существовавшее до проведения таких работ.

---

[39] *Определение ВАС РФ от 14.07.2009 № ВАС-8954/09 по делу № А32-20426/2008-48/25; постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 02.07.2010 по делу № А19-19351/09; постановление ФАС Уральского округа от 18.08.2011 № Ф09-5166/11 по делу № А07-17114/10; постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 04.10.2011 по делу № А19-12011/10; постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 28.02.2011 по делу № А15-412/2008; постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 20.09.2011 № 07АП-5658/11 по делу № А03-4372/2011; постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.11.2011 № 18АП-11485/2011 по делу № А76-8842/2011.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 80 05.10.12 13:33

Вместе с тем согласно п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой — продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

В связи с этим самовольная постройка не является объектом гражданских прав и, соответственно, не может выступать в качестве предмета гражданско-правовой сделки (купли-продажи, дарения, аренды, ипотеки и т.д.). Сделка с объектом самовольного строительства является ничтожной, поскольку она противоречит требованиям закона (ст. 168, п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса)[40].

Таким образом, право на самовольную постройку отсутствует у продавца и, следовательно, не может возникнуть у покупателя.

При этом в соответствии с разъяснениями, содержащимися в п. 11 информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143, право собственности на самовольную постройку не может быть приобретено по основанию, предусмотренному абз. 2 п. 2 ст. 223 Гражданского кодекса, то есть покупатель самовольно возведенного объекта не может быть признан добросовестным приобретателем.

С учетом изложенного лицо, которое приобрело по договору купли-продажи самовольно реконструированный объект, не приобретает прав на него. Следовательно, указанный в вопросе способ защиты прав названного лица не может быть признан надлежащим.

По результатам обсуждения данный подход был поддержан большинством участников НКС.

К пункту 8

На обсуждение НКС были вынесены вопросы о том, подлежит ли удовлетворению иск органа местного самоуправления о сносе самовольной постройки по причине осуществления строительства без получения необходимых разрешений при наличии вступившего в законную силу решения суда об отказе в иске о признании права собственности на самовольную постройку в связи с непредставлением доказательств соответствия постройки градостроительным и строительным нормам и правилам; возможно ли в данной ситуации установление факта соответствия постройки всем обязательным нормам и правилам и того, что постройка не создает угрозы жизни и здоровью граждан, при рассмотрении иска о сносе самовольной постройки?

В соответствии со ст. 263 Гражданского кодекса собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам.

---

40 *Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 23.04.2009 по делу № А32-17189/2008-68/283); определение ВАС РФ от 10.11.2008 № 13926/08 по делу № А76-31677/2006; постановление ФАС Уральского округа от 26.06.2008 № Ф09-6894/07-С6 по делу № А76-31677/2006.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 81 05.10.12 13:33

Но эти права осуществляются им при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка. Нарушение указанных требований влечет создание такого объекта недвижимости, как самовольная постройка.

Последствия самовольной постройки, произведенной собственником на принадлежащем ему земельном участке, определяются ст. 222 названного Кодекса.

В соответствии с указанной статьей самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

При этом для признания постройки самовольной достаточно наличия одного из указанных нарушений.

Одним из предусмотренных ст. 222 Гражданского кодекса оснований для признания постройки в качестве самовольной является его создание без получения необходимых разрешений, в частности разрешения на строительство объекта.

Согласно ч. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса разрешение на строительство — это документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Вместе с тем, как следует из разъяснения ВАС РФ, отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. Суд должен 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 в эксплуатацию (абз. 2 п. 26 постановления от 29.04.2010 № 10/22).

Однако, если лицо имело возможность получить указанные разрешения, но не предприняло мер для их получения, право собственности на самовольную постройку, возведенную без необходимых разрешений, не может быть признано (п. 9 информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143).

Таким образом, отсутствие факта обращения за разрешением на строительство объекта является достаточным основанием для признания постройки самовольной и, следовательно, ее сноса независимо от того, что лицо, которое осуществило строительство, обладает правом собственности на земельный участок, на котором расположен спорный объект.

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 82 05.10.12 13:33

Согласно п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных п. 3 названной статьи, а именно признания судом права собственности на самовольную постройку или признания права собственности в ином установленном законом порядке.

Из этого следует, что при наличии вступившего в законную силу судебного решения об отказе в признании права собственности на самовольно возведенный объект и отсутствии доказательств признания права на указанный объект в административном порядке не имеется оснований для отказа в удовлетворении иска о сносе самовольной постройки.

Данный подход по итогам обсуждения был закреплен в Рекомендациях.

При этом в отношении вопроса о возможности установления факта соответствия постройки всем обязательным нормам и правилам и того, что постройка не создает угрозы жизни и здоровью граждан, при рассмотрении иска о сносе самовольной постройки можно выделить наличие двух точек зрения.

Согласно первой точке зрения при рассмотрении судом иска о сносе самовольной постройки в случае, если ранее лицу, осуществившему самовольную постройку на собственном земельном участке, отказано в иске о признании права собственности на нее по причине непредставления доказательств соответствия постройки обязательным нормам и правилам, необходимо принимать во внимание положения, предусмотренные ч. 2 ст. 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации[41], в соответствии с которыми обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица[42].

Согласно второй точке зрения самовольное строительство является длящимся правонарушением, при этом обстоятельства, установленные при рассмотрении судом иска о признании права собственности на самовольную постройку, могут измениться, в частности у лица, осуществившего самовольное строительство, могут появиться доказательства соответствия постройки обязательным нормам и правилам и отсутствия угрозы жизни и здоровью граждан, что может быть принято во внимание судом при рассмотрении иска и сносе самовольной постройки.

При обсуждении данного вопроса было признано, если ранее лицу, осуществившему самовольную постройку на собственном земельном участке, отказано в иске о признании права собственности на нее, но при рассмотрении указанного спора вопросы о том, не нарушает ли сохранение постройки права и охраняемые законом интересы других лиц, соответствует ли постройка градостроительным нормам и правилам и не создает ли ее сохранение угрозы жизни и здоровью граждан, не являлись основанием иска и ввиду отсутствия доводов не исследовались судом,

---

41 *Далее — Арбитражный процессуальный кодекс.*

42 *Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 19.08.2011 по делу № А29-9657/2009.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 83 05.10.12 13:33

указанные обстоятельства подлежат исследованию судом при рассмотрении иска о сносе самовольной постройки.

В этом случае отказ в удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку сам по себе не препятствует отказу в иске о сносе самовольной постройки.

К пункту 9

На обсуждение НКС был вынесен вопрос о признании права собственности на самовольно реконструированные помещения, находящиеся в принадлежащем истцу на праве собственности здании.

Под реконструкцией в силу п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса понимается изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения, в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства.

Анализ судебной практики выявил наличие следующих подходов к поставленному вопросу.

Согласно *первому подходу*[43] если в спорном объекте произведены перепланировка и переустройство внутренних помещений, изменены функциональное назначение здания и внешний облик фасада, однако конструктивные элементы здания и параметры изменены не были, в этой ситуации реконструкции в смысле, придаваемом этому понятию ст. 1 Градостроительного кодекса, не происходит, поскольку осуществлено изменение архитектурно-строительных характеристик существующего объекта гражданских прав, а не создан новый объект гражданских прав. Вследствие этого оснований, предусмотренных ст. 222 Гражданского кодекса, для признания таких помещений объектом самовольной постройки (реконструкции), а следовательно, и для признания права собственности на них не имеется.

Согласно *второму подходу*[44] отсутствие в гражданском законодательстве норм, регулирующих последствия проведения самовольной реконструкции, и существенное сходство отношений по поводу самовольного строительства и реконструкции позволяют квалифицировать незаконно перестроенную недвижимость как самовольную постройку.

---

43 *Постановление ФАС Уральского округа от 09.12.2009 № Ф09-9786/09-С6 по делу № А60-19433/2009-С3; постановления ФАС Московского округа от 03.11.2009 № КГ-А40/11326-09-П-1,2,3 по делу № А40-27751/07-53-230), от 28.01.2008 № КГ-А40/14608-07 по делу № А40-22539/07-28-170; определение ВАС РФ от 19.02.2010 № ВАС-256/10 по делу № А40-27751/07-53-230; постановления ФАС Поволжского округа от 12.11.2009 по делу № А06-6048/2008, от 31.03.2009 по делу № А12-11977/2008.*

44 *Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 18.01.2010 по делу № А17-958/2009.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 84 05.10.12 13:33

Вместе с тем при обсуждении данного вопроса участниками Научно-консультативного совета было отмечено, что предъявление иска о признании права собственности на самовольно реконструированное помещение может быть направлено на выдел указанного помещения из состава принадлежащего истцу здания с целью введения данного помещения в гражданский оборот в качестве самостоятельного объекта в обход существующего несудебного порядка.

В связи с этим участники НКС пришли к мнению, что судебный порядок признания права собственности на самовольно реконструированный объект не должен подменять установленный порядок создания (разделения) недвижимой вещи и государственной регистрации права собственности на нее.

К пункту 10

Рекомендации, содержащиеся в комментируемом пункте, выработаны в связи с вопросом о том, какие обстоятельства входят в предмет доказывания по делам о признании права собственности в силу приобретательной давности, в частности, должен ли суд при рассмотрении иска о признании права собственности на недвижимое имущество в силу приобретательной давности выяснять, не является ли спорный объект самовольной постройкой?

В соответствии с п. 1 ст. 234 Гражданского кодекса лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Исходя из указанной нормы права для признания того, что у заявителя возникло право собственности на имущество в силу приобретательной давности, необходимо установить наличие в совокупности следующих обстоятельств: добросовестность, открытость, непрерывность владения имуществом в течение установленного периода времени, а также владение им как своим собственным.

Как следует из позиции Президиума ВАС РФ, изложенной в п. 12 информационного письма от 09.12.2010 № 143, признание права собственности на недвижимое имущество в силу приобретательной давности не исключено и в отношении самовольной постройки.

Вместе с тем из п. 12 названного информационного письма усматривается, что возможность применения ст. 234 Гражданского кодекса к самовольной постройке обусловлена рядом обстоятельств. В ситуации, приведенной в указанном информационном письме в качестве примера, спорный объект являлся самовольной постройкой лишь по формальному основанию — при ее создании отсутствовали административные разрешения на строительство. Кроме того, самовольная постройка поступила во владение заявителя на основании договора купли-продажи, доказательств того, что заявитель знал об отсутствии разрешений на возведение постройки, не имелось. Принимая во внимание указанные обстоятельства, суд

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 85 05.10.12 13:33

пришел к выводу, что заявитель может быть признан владеющим этой постройкой добросовестно и как своей собственной. При этом владение осуществлялось непрерывно и открыто в течение срока, превышающего пятнадцать лет.

Анализ судебной практики выявил наличие *подхода*, согласно которому, если спорный объект является самовольной постройкой не только по формальному основанию, нельзя считать, что лицо владело таким объектом добросовестно, а следовательно, нет и оснований для признания за истцом права собственности на такой объект в силу приобретательной давности[45].

Как разъяснено в п. 15 постановления от 29.04.2010 № 10/22, давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности.

При этом для признания права собственности на самовольную постройку в силу приобретательной давности, кроме условий, перечисленных в ст. 234 Гражданского кодекса, необходимо соблюдение еще ряда условий, установленных ст. 222 названного Кодекса, в том числе обладание земельным участком, на котором осуществлена самовольная постройка, на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, отсутствие нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц либо угрозы жизни и здоровью граждан.

Следовательно, при рассмотрении иска о признании права собственности на недвижимое имущество в силу приобретательной давности суду необходимо проверить не только соблюдение условий, предусмотренных ст. 234 Гражданского кодекса (добросовестность, открытость, непрерывность владения недвижимым имуществом как своим собственным в течение пятнадцати лет), но также установить, не является ли спорный объект самовольной постройкой в целях последующей проверки соблюдения и иных указанных выше условий. Для этого суд может, в частности, исследовать документы о правах на земельный участок и разрешительную документацию на строительство (разрешение на строительство, акт ввода в эксплуатацию), поскольку эти документы косвенно подтверждают добросовестность владения имуществом.

В результате состоявшегося обсуждения НКС подтвердил правильность изложенного подхода.

К пункту 11

Статья 488 Гражданского кодекса посвящена продаже товара в кредит. Продажа в кредит имеет место в любом договоре купли-продажи (включая продажу недвижимости), в котором содержится условие об оплате товара через определенное

---

45 *Постановление ФАС Московского округа от 13.07.2011 № КГ-А40/6864-11 по делу № А40-75077/10-23-630; постановление ФАС Северо-Западного округа от 11.03.2012 по делу № А66-12727/2010; постановление ФАС Уральского округа от 14.02.2011 № Ф09-362/11-С6 по делу № А76-4322/2010-65-404.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 86 05.10.12 13:33

время после его передачи покупателю. По общему правилу с момента передачи товара покупателю у последнего возникает право собственности на переданную вещь (п. 1 ст. 223 Гражданского кодекса). Это правило диспозитивное — иной момент перехода права собственности может быть предусмотрен в договоре (в нашем случае — это должно быть условие о переходе к покупателю права собственности только после полной оплаты товара).

В соответствии с п. 3 ст. 488 Гражданского кодекса в случае, когда покупатель, получивший товар, не исполняет обязанность по его оплате в установленный договором купли-продажи срок, продавец вправе потребовать оплаты переданного товара или возврата неоплаченных товаров.

По поводу применения этой нормы в судебной практике возникает вопрос: как квалифицировать требование продавца о возврате неоплаченных товаров?

Если это требование означает требование о расторжении договора купли-продажи, то необходимо применять нормы п. 2 ст. 452 Гражданского кодекса: «...требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии — в тридцатидневный срок». При этом суд обсуждает возможность расторжения договора с точки зрения того, является ли нарушение договора покупателем существенным (п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса).

Если же требование продавца о возврате неоплаченных товаров означает право на односторонний отказ от договора, то нормы п. 2 ст. 450 и п. 2 ст. 452 Гражданского кодекса не применяются.

Данный вопрос относится к дискуссионным. Часто требование о возврате имущества по п. 3 ст. 488 Гражданского кодекса рассматривается в контексте расторжения договора в судебной практике[46] и в литературе[47].

Напрямую в ст. 488 Гражданского кодекса не предусмотрено право продавца на односторонний отказ от договора (для сравнения: в п. 2 ст. 489 Гражданского кодекса для родственных отношений, когда оплата товара, проданного в кредит, производится в рассрочку, прямо указано: «...продавец вправе... *отказаться от исполнения договора* и потребовать возврата проданного товара»).

Исходя из сущности отношений по продаже товара в кредит, НКС признал необходимым различать две ситуации: когда покупатель, к которому перешло владение и пользование вещью, вообще не производит оплату переданного ему товара, и когда покупатель оплатил товар не полностью.

В первой ситуации, когда оплата за переданный товар вообще не была произведена, требование продавца по договору купли-продажи с условием оплаты в кредит

---

46 *См. определения ВАС РФ от 04.12.2008 № ВАС-12545/08, от 13.01.2011 № ВАС-17785/10.*

47 *См.: Сарбаш С.В. Удержание правового титула кредитором. М., 2007. С. 147 (раздел монографии «Возврат товара в связи с расторжением договора»).*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 87 05.10.12 13:33

о возврате неоплаченного имущества может быть, с учетом содержания волеизъявления указанного лица, квалифицировано в качестве одностороннего отказа от исполнения договора. Это положение относится и к случаям требования о возврате неоплаченной недвижимости. Применяется норма п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса, исключающая досудебный порядок урегулирования спора и обсуждение вопроса о том, является ли нарушение договора существенным (абзац второй комментируемого пункта).

Если же покупатель исполнил свое обязательство по оплате переданного товара частично, требование продавца о возврате не полностью оплаченного товара (в том числе и недвижимости) должно быть квалифицировано как требование о расторжении договора купли-продажи в судебном порядке по правилам, установленным в п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса и в п. 2 ст. 452 Гражданского кодекса.

Отдельно был рассмотрен вопрос о том, какие требования продавца являются достаточными в том случае, когда речь идет о возврате недвижимости, проданной в кредит и зарегистрированной за покупателем на праве собственности в Едином государственном реестре прав.

Прежде всего следует обратить внимание на то, что отношения сторон возникают в связи с неисполнением условий договора. Соответственно вещно-правовые способы защиты (виндикация, признание права собственности и т.п.) к данным отношениям не применяются даже в том случае, если покупатель по договору стал собственником. Эти положения в полной мере относятся и к требованиям о возврате недвижимости. При государственной регистрации права собственности лица на недвижимость оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления как вещных, так и обязательственных исков (см. п. 52 постановления от 29.04.2010 № 10/22).

Современная судебная практика при разрешении споров по применению п. 3 ст. 488 Гражданского кодекса считает, что указанная норма подлежит применению независимо от перехода к покупателю права собственности на товар, проданный в кредит. В 2006 году было принято прецедентное постановление Президиума ВАС РФ, согласно которому *продавцу предоставлена законом возможность выбора способа защиты своего нарушенного права — требовать оплаты либо возврата товара. Эта возможность не ставится в зависимость от момента перехода права собственности на проданный товар*[48]. Этой позиции придерживаются на сегодняшний день суды всех округов[49].

При применении п. 3 ст. 488 Гражданского кодекса суды ссылаются на п. 65 постановления от 29.04.2010 № 10/22. В данном пункте ссылки на ст. 488 Граждан-

---

48 *Постановление Президиума ВАС РФ от 16.05.2006 № 15550/05 по делу № А32-3604/2005-50/60.*

49 *См.: постановления ФАС Волго-Вятского округа от 01.03.2010 по делу № А43-7588/2009, от 03.09.2008 по делу № А43-26673/2007-5-692, от 01.09.2008 по делу № А43-26685/2007-8-698; постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 20.01.2010 по делу № А70-2705/2009; постановление ФАС Московского округа от 23.04.2010 № КА-А40/3580-10 по делу № А40-41186/09-145-239; постановление ФАС Поволжского округа от 05.07.2007 по делу № А06-6722/2006-8; постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 09.08.2007 № Ф08-4973/2007 по делу № А32-15755/2006, А32-15754/2006-41/372, А32-15754/2006-41/378 и др.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 88 05.10.12 13:33

ского кодекса не приводятся, рассматривается лишь общий вопрос о том, что «...Регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным статьей 450 ГК РФ», и указывается на то, что «судебный акт о возврате недвижимого имущества продавцу является основанием для государственной регистрации прекращения права собственности покупателя и государственной регистрации права собственности на этот объект недвижимости продавца».

Соответственно в абзаце четвертом комментируемого пункта указано, что судебный акт о возврате недвижимого имущества продавцу на основании п. 3 ст. 488 Гражданского кодекса является достаточным основанием для государственной регистрации прекращения права собственности покупателя и государственной регистрации права собственности на этот объект недвижимости продавца.

К пункту 12

Рассматриваемый пункт Рекомендаций касается вопроса об объеме правомочий приобретателя объекта недвижимости при неисполнении контрагентом обязательства по передаче вещи в ситуации, когда сроки строительства и сдачи объекта в эксплуатацию не были определены сторонами в договорах, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости.

О праве приобретателя недвижимости требовать не только возврата уплаченной денежной суммы и уплаты процентов на нее, но и возмещения причиненных ему убытков (в частности, уплаты разницы между ценой недвижимого имущества, указанной в договоре купли-продажи, и текущей рыночной стоимостью такого имущества) говорится в абз. 6 п. 5 постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем».

При подготовке материалов к заседанию НКС не удалось выявить случаев предъявления приобретателями недвижимости требований о взыскании убытков в виде разницы между ценой недвижимого имущества, указанной в договоре купли-продажи, и текущей рыночной стоимостью такого имущества. В большинстве случаев заявляется требование о взыскании сумм, перечисленных во исполнение договора инвестирования и начисленных на них процентов за пользование чужими денежными средствами. Таким образом, практика применения упомянутого разъяснения Пленума ВАС РФ в настоящее время не сформирована.

В результате обсуждения данного вопроса участники НКС пришли к следующему выводу. Если суд при определении правовой природы состоявшегося между сторонами инвестиционного договора установит, что к отношениям сторон по договору подлежат применению правила о договоре купли-продажи будущей недвижимой вещи, то согласно положениям ст. 454, 549 Гражданского кодекса срок не является существенным условием такого договора.

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 89 05.10.12 13:33

Срок исполнения обязательства в таком случае подлежит определению по правилам ст. 314 Гражданского кодекса.

Судом при определении срока, в течение которого покупателю подлежал передаче объект недвижимости, могут быть учтены следующие обстоятельства: срок действия договора аренды земельного участка, срок действия разрешения на строительство, условия договоров с иными лицами о сроках выполнения строительных и иных работ.

За пределами обсуждения на заседании НКС остался вопрос о возмещении причиненных приобретателю недвижимости убытков в виде разницы между ценой недвижимого имущества, указанной в договоре, и текущей рыночной стоимостью такого имущества, при квалификации судом заключенного сторонами договора в качестве договора строительного подряда.

Представляется, что в случае когда суд при определении правовой природы состоявшегося между сторонами инвестиционного договора установит, что к отношениям сторон по договору подлежат применению правила о договоре строительного подряда, необходимо исходить из следующего.

В силу ст. 702, 708, 740 Гражданского кодекса срок является существенным условием договора строительского подряда. Если сторонами такого договора не достигнуто соглашение о сроках выполнения строительных работ и обязательства по созданию объекта недвижимости не исполнены, то договор подлежит признанию незаключенным. К отношениям сторон в такой ситуации будут применяться нормы главы 60 Гражданского кодекса «Обязательства вследствие неосновательного обогащения». В удовлетворении требований о возмещении убытков, причиненных неисполнением договора, должно быть отказано вследствие незаключенности договора.

К пункту 13

В современной юридической литературе ведется дискуссия о делимости или неделимости недвижимых вещей, о юридической судьбе «исходного» недвижимого имущества — здания, из состава которого сначала технически, а потом и юридически выделяется самостоятельный объект; сохраняется ли в этом случае первоначальный статус здания как отдельного объекта.

В.В. Витрянский указывает, что «если по своим свойствам недвижимая вещь может быть разделена на несколько самостоятельных вещей, то при таком разделе прежняя вещь должна прекратить свое существование, а на ее месте образуются два или более самостоятельных объекта права. Регистрации в этом случае подлежит право на каждую новую недвижимую вещь»[50].

Определяя признаки сложных недвижимых вещей (к числу которых относятся и здания, состоящие из нескольких помещений), С.А. Степанов отмечает, что государственная регистрация прав на недвижимую сложную вещь осуществляется

[50] *Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. 2003. № 6. С. 6.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 90 05.10.12 13:33

без регистрации прав на отдельные составляющие совокупного объекта, государственная же регистрация вещного права на недвижимость, входящую в сложный объект, ведет к прекращению последнего[51].

В Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе закреплена идея, согласно которой предлагается: «При разделе прежняя недвижимая вещь свое существование прекращает и образуются два или более самостоятельных объекта права. Регистрации в этом случае подлежит право на каждую новую недвижимую вещь. Одновременно регистрируется прекращение права на прежний объект».[52]

Комментируя приведенные выше положения Концепции, И.Д. Кузьмина отмечает, что положительной стороной этого нововведения является формальная определенность в отношении объекта права собственности, которая необходима для совершения действий по распоряжению им.

Теоретические рассуждения о прекращении существования недвижимой вещи, из которой образованы новые объекты права, не всегда реализуются в судебной практике. Этому можно дать следующее объяснение. Возможность суда одновременно с признанием права собственности истца на часть здания (помещения в здании) принять решение о прекращении права собственности на прежний объект недвижимости (здание в целом) зависит от характера предъявленных истцом требований, поскольку арбитражный суд не может выходить за пределы заявленных требований при вынесении решения (ч. 5 ст. 170 Арбитражного процессуального кодекса).

В ходе изучения судебной практики выявлено, что в большинстве случаев предъявляется либо исковое требование о признании права собственности на часть здания (с указанием конкретных помещений), либо исковое требование о признании права собственности соединяется истцом с требованиями о признании недействительным и прекращении зарегистрированного права собственности ответчика на спорный объект недвижимости или с требованием о признании отсутствующим права собственности на здание в части спорного помещения.

При удовлетворении требования в резолютивной части решения суды указывают, как правило, следующее: «*...признать право собственности истца на помещения (комнаты № ...) общей площадью... на... этаже здания, расположенного по адресу...» или «признать право собственности истца на часть здания площадью... расположенного по адресу...*»[53].

В ряде случаев суды в резолютивной части судебного акта одновременно с признанием права собственности истца на часть здания указывают на признание недей-

---

51 *Степанов С.А. Сложная недвижимая вещь // Законодательство. 2004. № 9.*

52 *Цит. по: Кузьмина И.Д. Объекты права собственности в здании // СПС КонсультантПлюс.*

53 *См., напр.: постановление ВАС РФ от 29.09.2009 № 6478/09; решение Арбитражного суда Челябинской области от 13.12.2010 по делу № А76-11665/2010-65-505, оставленное без изменения постановлениями Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.03.2011 и ФАС Уральского округа от 06.06.2011 № Ф09-2677/11-С6; решение Арбитражного суда Свердловской области от 16.02.2009 по делу № А60-29070/2008-С4, оставленное без изменения постановлениями Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.04.2009 и ФАС Уральского округа от 27.07.2009 № Ф09-5160/09-С6; решение Арбитражного суда Свердловской области от 22.01.2008 по делу № А60-4268/2007, оставленное без изменения постановлением ФАС Уральского округа от 29.04.2008 № Ф09-7433/07-С6.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 91 05.10.12 13:33

ствительным зарегистрированного права ответчика на это же имущество[54] либо на исключение из Единого государственного реестра прав записи о праве собственности ответчика на спорное помещение[55].

Применительно к *вопросу о правовых основаниях государственной регистрации права собственности истца на часть здания и прекращения права собственности ответчика на здание в целом* представляется, что таким основанием является судебный акт, в котором разрешен спор о праве на недвижимое имущество.

Судебный акт, в резолютивной части которого имеется вывод о принадлежности имущества определенному лицу на вещном или обязательственном праве, в силу ст. 17, 28 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и с учетом разъяснений, содержащихся в п. 52 постановления от 29.04.2010 № 10/22, п. 1 информационного письма Президиума ВАС РФ от 21.07.2009 № 132 «О некоторых вопросах применения арбитражными судами статей 20 и 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», является основанием для внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав.

Лицо, в интересах которого принят судебный акт о признании права собственности на часть здания, безусловно заинтересовано в государственной регистрации не только своего права собственности на спорный объект недвижимости, но и прекращения права собственности ответчика на здание в целом. Кроме того, достоверность реестра в части отражения сведений об объектах недвижимого имущества и их правообладателях является необходимым условием обеспечения стабильности гражданского оборота.

В ходе обсуждения на заседании НКС вопроса о том, необходимо ли суду в случае удовлетворения иска о признании права собственности на часть здания либо на расположенные в здании помещения одновременно принимать решение о прекращении права собственности на прежний объект недвижимости, участники НКС пришли к следующему выводу.

В случае если вступившим в законную силу судебным актом за лицом признано право собственности на помещение(я) в здании, право собственности на которое ранее было зарегистрировано за иным лицом, такой судебный акт является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав записи о праве собственности на данное помещение(я). При этом в резолютивной части судебного акта не требуется специального указания на то, что регистрирующий орган обязан

---

54 *См., напр.: постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 14.12.2010 по делу № А39-2157/2010, оставленное без изменения постановлением ФАС Волго-Вятского округа от 31.03.2011; постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.07.2010 по делу № А60-53324/2009-С3, оставленное без изменения постановлением ФАС Уральского округа от 12.10.2010 № Ф09-8378/10-С6; решение Арбитражного суда Курганской области от 24.08.2006 по делу № А34-824/2005, оставленное без изменения постановлениями суда апелляционной инстанции от 02.11.2006 и ФАС Уральского округа от 13.02.2007 № Ф09-11500/06-С6.*

55 *См., напр.: решение Арбитражного суда Челябинской области от 27.06.2007 по делу № А76-1450/2007, оставленное без изменения постановлениями Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.08.2007 и ФАС Уральского округа от 11.12.2007 № Ф09-10158/07-С6.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 92 05.10.12 13:33

внести изменения в Единый государственный реестр прав и погасить имеющуюся там запись о праве собственности на здание в целом. Отсутствие в резолютивной части судебного акта такого указания не является основанием для отказа в совершении регистрационных действий.

Представляется, что собственник части здания при наличии сомнений относительно полноты произведенных регистрирующим органом на основании судебного акта действий по государственной регистрации прав на объект недвижимости не лишен возможности обратиться в регистрирующий орган для получения выписки из реестра, которая должна содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него (п. 1, 2 ст. 7 Закона о государственной регистрации прав). Если из содержания выписки усматривается, что право собственности ответчика на здание в целом не прекращено, заинтересованное лицо вправе обратиться с заявлением о государственной регистрации прекращения права, а в случае отказа в государственной регистрации обжаловать действия регистрирующего органа в суд (ст. 16, 20 Закона о государственной регистрации прав).

К пункту 14

На заседание НКС был вынесен вопрос о том, вправе ли государственный регистратор отказать в государственной регистрации прав на недвижимое имущество (сделки с недвижимым имуществом), если все необходимые документы на государственную регистрацию представлены, данные документы не оспорены, однако имеется спорная ситуация относительно наличия прав на недвижимое имущество обратившегося за регистрацией лица или относительно полномочий органа, распорядившегося недвижимым имуществом.

Согласно п. 1 ст. 13, 17 Закона о государственной регистрации прав при проведении государственной регистрации прав орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан провести правовую экспертизу представленных на регистрацию документов и проверить законность сделки.

В п. 38 Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 01.07.2002 № 184, при проверке юридической силы правоустанавливающих документов в зависимости от вида документа рекомендуется в том числе проверить:

соответствие требованиям законодательства, действовавшего на момент издания и в месте издания документа, формы и содержания документа (п. 1 ст. 17, п. 1 ст. 18, п. 1 ст. 20 Закона о регистрации прав);

обладал ли орган государственной власти (орган местного самоуправления) соответствующей компетенцией на издание акта, а также соблюден ли порядок издания таких актов, в том числе уполномоченное ли лицо подписало этот акт (ст. 9, п. 1 ст. 17, п. 1 ст. 20 Закона о регистрации прав);

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 93 05.10.12 13:33

наличие соответствующих прав по распоряжению объектом недвижимости у подписавшего документ лица (ст. 9, п. 1 ст. 20 Закона о регистрации прав), например у продавца и его представителя (если сделка совершается представителем).

На основании абз. 6 п. 1 ст. 20 Закона о регистрации прав в государственной регистрации прав может быть отказано в случае, если лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества.

Использованный в приведенной формулировке термин «не уполномоченный» наводит прежде всего на мысль о том, что, во-первых, речь идет о лице, которое само не является правообладателем и, кроме того, не имеет от действительного правообладателя полномочий на распоряжение данным имуществом. Таким образом, данное основание для отказа ориентирует регистрирующий орган на проверку правомерности распоряжения соответствующим правом. Для этого подлежат последовательному выяснению три вопроса:

а) является ли лицо, указанное в правоустанавливающем документе, обладателем того права, на распоряжение которым направлен правоустанавливающий документ, а если нет, то

б) имело ли это лицо полномочия на подписание правоустанавливающих документов от правообладателя, и если да, то

в) действовало ли оно в рамках этих полномочий[56]?

При этом, как отмечает Е.С.Клейменова[57], следует помнить, что регистрационный орган не обладает юрисдикционными функциями. Вследствие этого он не может устанавливать недействительность чьего-либо права. Отсутствие прав либо недействительность права должны быть подтверждены либо решением суда, либо документами, находящимися в распоряжении регистрационных органов. В качестве примера можно привести случай, когда отказ в регистрации следует из-за признанного судом недействительным договора купли-продажи земельного участка, который является для продавца правоустанавливающим документом. Другим примером является ситуация, когда регистрирующий орган не обладает информацией о соответствующей регистрации прав лица, производящего отчуждение объекта (права на объект зарегистрированы за другим лицом)[58].

В случае если права на объект недвижимого имущества оспариваются в судебном порядке, государственный регистратор в графу «Особые отметки» вносит запись о том, что в отношении данных прав заявлено право требования со стороны конкретного лица. При отсутствии причин, препятствующих государственной регистра-

---

56 *Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М., 2007 // СПС КонсультантПлюс.*

57 *Клейменова Е.С. Обжалование действий органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним // СПС КонсультантПлюс.*

58 *Подробнее об этом см.: Алексеев В.А. Указ. соч.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 94 05.10.12 13:33

ции перехода права и (или) сделки с объектом недвижимого имущества, наличие судебного спора о зарегистрированном праве не является основанием для отказа в государственной регистрации перехода данного права и (или) сделки с объектом недвижимого имущества (п. 2 ст. 28 Закона о регистрации прав)[59].

В.А. Алексеев указывает, что до включения в Закон этой формулировки весьма распространено было мнение о том, что, если существует спор о праве собственности (ином вещном праве) на объект, это обстоятельство должно быть основанием для отказа в регистрации или по крайней мере для приостановления регистрации до разрешения спора. На первый взгляд такой подход был вполне резонным: нет смысла регистрировать переход права на объект к другим лицам, если в результате судебного разбирательства собственником может быть признано другое лицо, что повлечет за собой безусловную недействительность прав всех последующих приобретателей. Не лучше ли в законодательном порядке ограничить возможность распоряжения спорным объектом?

Такой подход при более внимательном рассмотрении должен быть признан противоречащим как гражданскому законодательству, так и реальным отношениям на рынке недвижимости. В соответствии с п. 2 ст. 209 Гражданского кодекса собственник вправе совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, включая отчуждение в собственность другим лицам, передачу им прав владения, пользования и распоряжения, распоряжаться и иным образом. Процессуальное законодательство устанавливает случаи, когда суд может в целях обеспечения иска запретить собственнику совершать определенные действия в отношении принадлежащего ему имущества. Этим законодательством предусмотрена специальная процедура вынесения такого решения, призванная гарантировать права собственника от необоснованных ограничений[60].

Предшествовавшее отказу в регистрации решение регистратора о приостановлении регистрации по причине сомнений в наличии оснований для регистрации (сомнений в наличии прав заявителя на недвижимое имущество) само по себе не предопределяет принятия решения об отказе в регистрации и оценки судом такого решения как законного / незаконного. Решение об отказе в регистрации права признается правомерным в том случае, если имеющиеся у регистратора, в частности, представленные ему в ходе проведения правовой экспертизы документы свидетельствуют об отсутствии у лица, выдавшего правоустанавливающий документ, полномочий на распоряжение объектом недвижимого имущества и наличии таких полномочий у иного субъекта[61].

В Рекомендации, принятой по итогам обсуждения рассматриваемого вопроса, отмечено: «...учитывая, что в функции государственного регистратора не входит рассмо-

---

59 *Исключением из этого правила является п. 4 ст. 21 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», согласно которому при наличии судебного спора по поводу прав на имущество, являющееся предметом ипотеки, или по поводу обращения на него взыскания государственная регистрация ипотеки приостанавливается до разрешения спора судом.*

60 *Алексеев В.А. Указ. соч.*

61 *См. также, напр.: постановление ФАС Северо-Западного округа от 27.12.2010 по делу № А42-2140/2010; постановление ФАС Поволжского округа от 22.07.2010 по делу № А55-37380/2009.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 95 05.10.12 13:33

трение вопроса установления прав, споры о законности отказа государственного регистратора в государственной регистрации права (перехода права) по причине отсутствия у лица полномочий по распоряжению недвижимым имуществом разрешаются судами с учетом тех правоустанавливающих документов, которые были приложены к заявлению о регистрации, а также иных обстоятельств дела (глава 24 Арбитражного процессуального кодекса)».

К пункту 15

В судебной практике возник вопрос: относится ли объект недвижимого имущества, находящийся в многоквартирном жилом доме, обозначенный в техническом паспорте как «техническое помещение», при отсутствии в нем общих домовых коммуникаций, к общему имуществу дома? От квалификации технического помещения зависит решение вопроса о праве собственности на этот объект.

В комментируемом пункте указано на правовую позицию ВАС РФ, сформулированную в постановлении Президиума от 02.03.2010 № 13391/09, согласно которой:

1) *правовой режим подвальных помещений* как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности нескольких собственников помещений в жилых домах, построенных до начала действия законодательного разрешения приватизации жилищного фонда, *должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме;*

2) в случае если по состоянию на указанный момент подвальные помещения жилого дома были предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, и не использовались фактически в качестве общего имущества домовладельцами, то право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не возникло. *Остальные подвальные помещения, не выделенные для целей самостоятельного использования, перешли в общую долевую собственность домовладельцев как общее имущество дома;*

3) для определения правового режима помещений не имеет значения наличие в них инженерных коммуникаций, так как они расположены в каждом подвале и сами по себе не порождают право общей долевой собственности домовладельцев на помещения, уже выделенные для самостоятельного использования, не связанные с обслуживанием жилого дома.

В определении Конституционного Суда РФ от 19.05.2009 № 489-О-О указывается, что помимо нежилых помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в многоквартирном доме могут быть и иные нежилые помещения, которые предназначены для самостоятельного использования, являются недвижимыми вещами как самостоятельными объектами гражданских прав, в силу чего их правовой режим отличается от правового режима помещений, установленного в п. 1 ст. 290 Гражданского кодекса и ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации[62]. *При определении состава имущества*, находя-

[62] *Далее — Жилищный кодекс.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 96 05.10.12 13:33

щегося в общей собственности собственников помещений в многоквартирном доме, в частности при отнесении конкретных нежилых помещений либо к категории предназначенных для самостоятельного использования, либо к категории общего имущества, следует, как указано в п. 3 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491*), использовать сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, содержащиеся в Едином государственном реестре прав* (п. 3).

Практически важные вопросы возникают в том случае, когда техническое помещение находится в фактическом владении какого-либо лица (в том числе и по договору аренды) и владельцем произведено переоборудование данного помещения (под магазин, парикмахерскую и т.п.).

В соответствии с п. 7 постановления Пленума ВАС РФ «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» по соглашению сособственников общего имущества (собственников помещений в здании) допускается передача отдельных частей здания в пользование. К таким договорам применяются по аналогии положения законодательства о договоре аренды.

Очевидно, само по себе переоборудование технического помещения в магазин, парикмахерскую и т.п. не влечет автоматического признания того, что создан новый объект недвижимости, не относящийся к общему имуществу многоквартирного дома. Переоборудование можно расценивать как улучшение арендованного имущества (ст. 623 Гражданского кодекса).

В судебной практике велико количество споров, когда оспаривается факт отнесения технических помещений к самостоятельным объектам недвижимости и, соответственно, заявляются требования о признании общей долевой собственности на общее имущество здания[63]. Общие принципы рассмотрения таких споров содержатся в п. 9 постановления Пленума ВАС РФ «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания». В частности, если истребуемое помещение не находится во владении истцов, они «вправе обратиться в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статья 301 ГК РФ), соединив его с требованием о признании права общей долевой собственности. На такие требования распространяется общий срок исковой давности (статья 196 ГК РФ)».

Существует и обратная ситуация — когда муниципальное образование требует признания права собственности на переоборудованные технические помещения и истребует данные объекты из долевой собственности собственников помещений. При этом муниципальное образование считает, что поскольку помещение по факту не относится к общему имуществу дома, то оно и не передавалось собственникам жилых помещений при приватизации квартир в этом доме. Однако, как это подчеркивается в последнем абзаце комментируемого пункта, «сам по себе факт владения или пользования таким помещением третьими лицами (в том числе по

63 *См., напр.: определения ВАС РФ от 19.03.2012 № ВАС-2405/12, от 02.03.2012 № ВАС-1753/12.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 97 05.10.12 13:33

договорам, заключенным с ними органом местного самоуправления или сособственниками помещений в здании) не изменяет его правовой режим в качестве общего имущества». Соответственно, переоборудованные технические помещения не могут признаваться объектом муниципальной собственности.

К пункту 16

Вынесенный на обсуждение НКС вопрос состоял из трех частей.

1. К кому предъявляется иск о признании права общей долевой собственности на помещения, относящиеся к общему имуществу здания?

2. Кто должен в случае удовлетворения иска компенсировать ответчику расходы на приобретение имущества, признанного судом общим?

3. Каким образом следует определять доли в праве общей собственности, если такое требование заявлено?

По первому вопросу члены НКС пришли к единогласному мнению, что иск следует предъявлять к лицу, чье право единоличной собственности на общее имущество зарегистрировано в реестре, независимо от того в чьем владении указанное имущество находится. Наличие в здании иного, в действительности, общего имущества, зарегистрированного на праве единоличной собственности, не препятствует рассмотрению требований по существу. Инициативность как черта метода гражданско-правового регулирования позволяет субъекту по собственному усмотрению выбирать, на какие нарушения прореагировать, а какие оставить без внимания.

Второй вопрос также не вызвал разногласий. Удовлетворение данного иска означает, что права индивидуальной собственности ответчика на спорное имущество не существует и не существовало никогда. В гражданском праве изъятие имущества у лица, не являющегося собственником, как правило, производится без выплаты компенсации. Вместе с тем ответчик вправе воспользоваться обязательственным способом защиты и взыскать уплаченные денежные средства, а также убытки с лица, у которого он приобрел имущество, оказавшееся общим имуществом здания.

По третьему вопросу мнения разошлись. Дело в том, что в здании может оказаться и иное общее имущество, зарегистрированное на праве единоличной собственности. Причем право на такое имущество может быть зарегистрировано за лицами, не привлеченными к участию в деле. Одни члены Совета полагали, что суду не следует определять размер долей в праве собственности. В частности, В.В. Витрянский высказал мнение, что если доля в праве на общее имущество здания сама по себе необоротоспособна, то и надобности в установлении ее размера по иску о признании имущества общим нет. Другие члены Совета высказались в пользу определения долей и предложили при расчете размера руководствоваться презумпцией существования зарегистрированного права. В итоге Совет не дал рекомендации по анализируемой части вопроса.

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 98 05.10.12 13:33

К пункту 17

Согласно ст. 1151 Гражданского кодекса при отсутствии наследников по закону и по завещанию имущество умершего считается выморочным. В судебной арбитражной практике встречаются дела, когда кредитор (чаще всего банк) обращается в суд с иском к государству или муниципальному образованию как к наследнику выморочного имущества об обращении взыскания на это имущество по долгам наследодателя.

Имущество является выморочным при наличии следующих условий (п. 1 ст. 1151 Гражданского кодекса):

– если отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию;

– либо никто из наследников не имеет права наследовать или все наследники отстранены от наследования;

– либо никто из наследников не принял наследства;

– либо все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника.

В соответствии с ч. 2 п. 1 ст. 1152 Гражданского кодекса для приобретения выморочного имущества принятие наследства не требуется. Согласно ч. 2 п. 1 ст. 1157 Гражданского кодекса при наследовании выморочного имущества отказ от наследства не допускается.

Таким образом, **право собственности государства или муниципального образования на выморочное имущество возникает в силу закона**. В то же время в соответствии с п. 1 ст. 1162 Гражданского кодекса свидетельство о праве на наследство выморочного имущества выдается нотариусом в общем порядке, то есть по заявлению наследника.

В судебной практике возникли вопросы о правомерности требований к наследникам выморочного имущества в том случае, когда государство или муниципальное образование не получали свидетельства о праве на наследство.

В соответствии с п. 3 ст. 1151 Гражданского кодекса порядок наследования и учета выморочного имущества, переходящего в порядке наследования по закону в собственность Российской Федерации, а также порядок передачи его в собственность субъектов Российской Федерации или в собственность муниципальных образований определяются законом. На сегодняшний день такого закона не принято.

В судебной практике существует подход, согласно которому, несмотря на отсутствие специального закона, названного п. 3 ст. 1151 Гражданского кодекса, муниципальное образование в силу прямого указания закона признается наследником выморочного имущества[64].

---

[64] *Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 27.06.2011 по делу № А32-27672/2010.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 99 05.10.12 13:33

Конкретно же вместо специального закона применяется следующее законодательство, устанавливающее компетенцию государственных органов и порядок учета выморочного имущества. Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 432 функции по принятию в установленном порядке выморочного имущества возложены на Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество). Функция, связанная с учетом, оценкой и реализацией имущества, перешедшего по праву наследования к государству, Указом Президента Российской Федерации от 31.12.1991 № 340 закреплена за налоговыми органами. Таким образом, функции по осуществлению работы с выморочным имуществом одновременно возложены и на Федеральную налоговую службу, и на Росимущество.

Налоговые органы, как указано в письме Федеральной налоговой службы от 04.12.2008 № ШС-6-3/892, при осуществлении работы с выморочным имуществом руководствуются Положением о порядке учета, оценки и реализации конфискованного, бесхозяйного имущества, имущества, перешедшего по праву наследования к государству, и кладов, утвержденным постановлением Совета Министров СССР от 29.06.1984 № 683 и Инструкцией Министерства финансов СССР от 19.12.1984 № 185 «О порядке учета, оценки и реализации конфискованного, бесхозяйного имущества, имущества, перешедшего по праву наследования к государству, и кладов».

В п. 5 данной Инструкции предусмотрено, что документом, подтверждающим право государства на наследство, является свидетельство о праве государства на наследство, выдаваемое нотариальным органом соответствующему налоговому органу не ранее истечения 6 месяцев со дня открытия наследства. Указанный пункт Инструкции соответствует п. 1 ст. 1162 Гражданского кодекса[65].

В судебной практике были выявлены две позиции по дискуссионному вопросу о необходимости получения государством свидетельства о праве на наследство.

Первая позиция. *В отдельных случаях*, в частности при рассмотрении требований государственных учреждений социального страхования или социального обслуживания о возврате неосновательного обогащения, суды подтверждают факт возникновения права собственности государства на выморочное имущество в силу закона без подтверждения этого факта свидетельством о праве на наследство[66].

Иногда высказывается обобщенное мнение о том, что согласно п. 4 ст. 1152 Гражданского кодекса принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации. Соответственно, право собственности на выморочное имущество переходит к государству без оформления права наследования путем получения соответ-

---

65 *См.: определение ВАС РФ от 21.03.2011 № ВАС-152/11 по делу № А75-3204/2010.*

66 *См.: постановление ФАС Московского округа от 30.06.2011 № КГ-А40/6249-11 по делу № А40-117695/10-59-1044; постановления ФАС Уральского округа от 11.10.2010 № Ф09-7837/10-С5 по делу № А71-19018/2009-Г29, от 12.10.2005 № Ф09-3840/05-С2 по делу № А76-37863/04.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 100 05.10.12 13:33

ствующего свидетельства (в иске, однако, было отказано в связи с предъявлением требований к ненадлежащему ответчику)[67].

Вторая позиция. *В большинстве случаев* суды требуют, чтобы право государственной собственности на выморочное имущество подтверждалось свидетельством о праве на наследство.

Следует заметить, что эта позиция согласуется с мнением, высказанным в классической литературе В.И. Серебровским: «Государство делается преемником в имущественных правах умершего гражданина не в результате акта принятия наследства, а в силу выдачи нотариусом свидетельства о выморочности наследственного имущества. Только в силу выдачи такого свидетельства происходит переход наследственного имущества в собственность государства»[68].

В обоснование этой позиции суд, например, приводит следующие аргументы:

1) законом (п. 1 ст. 1162 Гражданского кодекса) установлен обязательный порядок выдачи свидетельства при переходе выморочного имущества, которое является официальным документом, подтверждающим наследственные права лица на имущество умершего гражданина;

2) поскольку иск предъявлен не к наследственному имуществу (п. 3 ст. 1175 Гражданского кодекса), а к органам, осуществляющим от имени Российской Федерации правомочия собственника в отношении выморочного имущества, в то время как свидетельство о праве наследования выморочного имущества, подтверждающее наличие у Российской Федерации права на наследство, в материалы дела представлено не было, суды пришли к правильному выводу об отказе в иске[69].

ФАС Уральского округа высказывал мнение, что какие-либо требования к государству как наследнику выморочного имущества удовлетворяются, если есть доказательства, которые бы свидетельствовали о передаче выморочного имущества в собственность муниципального образования в порядке, предусмотренном п. 3 ст. 1151 Гражданского кодекса [70]. Подобная позиция существует и в практике других округов[71].

В целом же значение свидетельства о праве на наследство в судебной практике определяется следующим образом: «Объем наследственного имущества должен быть определен в свидетельстве о праве государства на наследство, поскольку наследник отвечает по долгам наследодателя в пределах стоимости перешедшего

---

67 *Постановление ФАС Московского округа от 11.03.2009 № КГ-А40/1361-09 по делу № А40-22135/08-97-114.*

68 *Серебровский В.И. Избранные труды по наследственному и страховому праву. (Сер. «Классика российской цивилистики»). М., 1997. С. 247.*

69 *Постановление ФАС Уральского округа от 01.07.2011 № Ф09-3233/11 по делу № А50-18791/2010. Подтверждено определением ВАС РФ от 30.09.2011 № ВАС-12922/11 по делу № А50-18791/2010.*

70 *Постановление ФАС Уральского округа от 19.09.2007 № Ф09-7628/07-С6 по делу № А76-31955/06.*

71 *См., напр., постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 27.06.2011 по делу № А32-27672/2010.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 101 05.10.12 13:33

к нему наследственного имущества, и установление объема наследственной массы и ее стоимости имеет существенное значение для определения размера подлежащего удовлетворению требования кредитора после возмещения расходов на охрану наследства и управление им». Соответственно, истец должен представить доказательства выдачи в установленном порядке свидетельства о праве государства на наследство, в соответствии с которым определяется объем наследственной массы и ее стоимость. При отсутствии этих доказательств иск не подлежит удовлетворению[72].

Однако такая позиция не согласуется с положением о том, что наследник выморочного имущества становится собственником в силу закона. Кроме того, получается, что возможность удовлетворения требований кредитора за счет выморочного имущества целиком зависит от желания налоговых органов получить свидетельство о праве на наследство. Такой подход определенно был бы несправедливым.

Поэтому НКС счел возможным воспользоваться практикой судов общей юрисдикции. Согласно правовой позиции, закрепленной в п. 49, 50 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании», **неполучение свидетельства о праве на наследство не освобождает наследников, приобретших наследство, в том числе при наследовании выморочного имущества, от возникших в связи с этим обязанностей**, в частности выплаты долгов наследодателя; выморочное имущество со дня открытия наследства переходит в порядке наследования по закону в собственность публично-правового образования в силу фактов, указанных в п. 1 ст. 1151 Гражданского кодекса, вне зависимости от оформления наследственных прав и их государственной регистрации.

Соответственно, в абзаце четвертом комментируемого пункта содержится рекомендация, согласно которой государство или муниципальное образование **может быть признано ответчиком по иску кредитора наследодателя вне зависимости от получения в общем порядке у нотариуса** в соответствии с п. 1 ст. 1162 Гражданского кодекса свидетельства о праве на наследство.

Возникает также вопрос о том, каким образом подтверждается факт выморочности имущества. В судах рассматривались иски кредиторов, сформулированные как иск о признании права государственной (муниципальной) собственности на выморочное имущество или как иск о признании имущества выморочным. Правомерность заявления таких требований вызывает сомнения.

По поводу иска о признании права собственности на выморочное имущество никто не оспаривает возможность предъявления такого иска самим наследником (государством или муниципальным образованием), равно как и виндикационный иск наследника по закону. В то же время, когда иск о признании права собственности государства на выморочное имущество заявляется не наследником, а кредитором наследодателя, судебная практика справедливо указывает, что кредитор не относится к лицам, по иску которых может быть принято решение о переходе имущества в порядке наследования к государству, и в удовлетворении требований суды отказывают[73].

---

72 *См.: определение ВАС РФ от 21.03.2011 № ВАС-152/11 по делу № А75-3204/2010.*

73 *Постановление ФАС Уральского округа от 01.11.2011 № Ф09-6942/11 по делу № А50-1205/2011.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 102 05.10.12 13:33

Что касается допустимости иска о признании имущества выморочным, то необходимо отметить, что иск о признании предъявляется в случаях, когда необходимо признать право, в рассматриваемом случае — права собственности государства на выморочное имущество. Но признание имущества выморочным — это вопрос факта (установление обстоятельств, при которых возникает право публичной собственности в силу закона). Как представляется, «выморочное имущество» — это правовая характеристика, которая так же, как и юридическая характеристика «недвижимое имущество» не является фактом, имеющим юридическое значение для возникновения, изменения и прекращения прав организаций и граждан в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, и не подлежит установлению в арбитражном суде в порядке особого производства (п. 10 информационного письма Президиума ВАС РФ от 17.02.2004 № 76 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами дел об установлении фактов, имеющих юридическое значение»).

В связи с изложенным НКС пришел к выводу, что установление обстоятельства выморочности имущества должно происходить в рамках процесса о предъявлении требований по долгам наследодателя в соответствии с распределением бремени доказывания. Истец должен доказать возникновение оснований, указанных в п. 1 ст. 1151 Гражданского кодекса, при наличии которых имущество умершего считается выморочным и переходит в собственность муниципального образования. Однако доказывание данного факта для истца является затруднительным, соответственно, бремя доказывания будет чрезмерным. В то же время надежным источником информации о судьбе наследства является нотариус. Поэтому в абзаце четвертом комментируемого пункта указано, что «суд для определения того обстоятельства, является ли имущество выморочным, может привлечь к участию в деле нотариуса, к полномочиям которого относится ведение наследственного дела после умершего лица».

Отдельно был рассмотрен вопрос о возможности принуждения наследодателя выморочного имущества к получению свидетельства о праве на наследство.

В литературе отмечается, что «кредиторам наследодателя, чье имущество является выморочным, *следует предоставить право обращения с требованием о понуждении к получению свидетельства о праве на наследство*»[74]. Однако в судебной практике есть примеры негативного отношения к подобному иску. Так, по одному из дел, рассмотренных ФАС Северо-Кавказского округа (банк с иском к администрации муниципального образования об обязании обратиться с заявлением к нотариусу о выдаче свидетельства о праве на наследство), суды указали:

1) муниципальное образование в силу закона признается наследником выморочного имущества при наличии условий, названных в положениях ст. 1151 Гражданского кодекса;

2) для защиты нарушенных прав кредитора не требуется понуждение муниципального образования к получению свидетельства о праве на наследство, поскольку муниципальное образование при наличии определенных законодательством оснований

[74] *Кожевина Е.В. Ответственность государства по долгам наследодателя при наследовании выморочного имущества // Семейное и жилищное право. 2011 (СПС КонсультантПлюс).*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 103 05.10.12 13:33

признается наследником выморочного имущества и несет ответственность по долгам наследодателя в пределах перешедшего к нему наследственного имущества[75].

Действительно, с процессуальной точки зрения основания для предъявления иска об обязании ответчика принять выморочное имущество отсутствуют. Однако налицо *факт бездействия* наследника выморочного имущества. Поэтому в последнем абзаце комментируемого пункта указано, что «в случае уклонения наследника выморочного имущества от получения свидетельства о праве на наследство *бездействие государственных органов или органов местного самоуправления по месту открытия наследства может быть признано незаконным* в порядке, предусмотренном главой 24 Арбитражного процессуального кодекса, по заявлению заинтересованных лиц. В резолютивной части решения *суд обязывает государственный орган (орган местного самоуправления) обратиться за выдачей свидетельства о праве на наследство*».

К пункту 18

Поводом к обсуждению вопроса о том, может ли покупатель (новый собственник) земельного участка в случае расторжения договора купли-продажи земельного участка в связи с существенным нарушением продавцом его условий либо при наличии иных обстоятельств (п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса) требовать взыскания с продавца (другого лица) сумм земельного налога, уплаченного покупателем в период до расторжения договора купли-продажи земельного участка, стало рассмотрение ФАС Уральского округа кассационных жалоб по делу № А50-15119/2011 Арбитражного суда Пермского края.

Согласно п. 1 ст. 549 Гражданского кодекса по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

В силу п. 1 ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации[76] использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Исходя из п. 1 ст. 388 Налогового кодекса Российской Федерации плательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со ст. 389 названного Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

Согласно п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существен-

---

75 *Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 27.06.2011 по делу № А32-27672/2010.*

76 *Далее — Земельный кодекс.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 104 05.10.12 13:33

ном нарушении договора другой стороной и в иных случаях, предусмотренных данным Кодексом, другими законами или договором.

Пунктом 5 ст. 453 указанного Кодекса предусмотрено, что, если основанием для изменения или расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора.

Согласно п. 3 ст. 37 Земельного кодекса покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков.

В силу п. 2 ст. 15 Гражданского кодекса под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

На момент обсуждения данного вопроса судебная практика по нему состояла всего лишь из одного постановления ФАС Уральского округа от 12.04.2012 № Ф09-850/12 по делу № А50-15119/2011.

В названном постановлении суд кассационной инстанции исходит из того, что исполнение стороной договора купли-продажи земельного участка публично-правовой обязанности по уплате земельного налога не свидетельствует само по себе о том, что данные расходы не могут быть квалифицированы в качестве убытков.

После исполнения налогоплательщиком такой обязанности налоговые отношения, основанные на административном или ином властном подчинении одной стороны другой, прекращаются, если налоговым законодательством не предусмотрен механизм возврата уплаченных денежных средств. С этого момента перечисленные суммы налога становятся расходами собственника по содержанию принадлежащего ему имущества.

Налоговым законодательством не предусмотрен возврат уплаченного земельного налога в связи с расторжением договора купли-продажи по вине продавца.

Соответственно, поскольку покупатель земельного участка после расторжения договора купли-продажи земельного участка в связи с существенным нарушением

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 105 05.10.12 13:33

продавцом его условий (п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса) утратил статус собственника земельного участка, расходы по внесению земельного налога стали для него убытками (ст. 15 Гражданского кодекса), вызванными виновными действиями ответчика.

Фактически можно сказать, что приведенное постановление ФАС Уральского округа от 12.04.2012 основывается на выводах, сделанных в постановлениях Президиума ВАС РФ от 06.10.2009 № 7349/09 и от 21.12.2010 № 10490/10.

Так, в постановлении Президиума ВАС РФ от 06.10.2009 № 7349/09 сделан вывод о том, что перечисленные истцом суммы отчислений в пенсионный фонд и фонд социального страхования с заработной платы работников истца, осуществлявших управление, содержание и эксплуатацию спорного имущества, так же как и суммы, израсходованные непосредственно на выплату заработной платы персонала, нанятого для обслуживания спорного имущества, следует рассматривать как часть расходов (издержек) истца, понесенных на содержание указанного имущества.

В постановлении Президиума ВАС РФ от 21.12.2010 № 10490/10 говорится о том, что если нормы бюджетного или налогового законодательства не содержат положений о возврате уплаченного (например, ошибочно) налога, механизм такого возврата не установлен, соответствующие административные процедуры отсутствуют, то к спорным правоотношениям могут быть применены положения Гражданского кодекса.

В то же время в судебной практике по иным делам встречается точка зрения[77], которую обобщенно можно выразить так: обязанность истца по уплате земельного налога возникла в силу императивных положений налогового законодательства как у лица, обладающего земельным участком на праве собственности, а не в результате действий ответчика; указанная обязанность истца является публично-правовой; земельный налог, уплаченный истцом, не является убытком, возмещаемым по правилам, установленным Гражданским кодексом (ст. 15), а является необходимыми расходами истца, предусмотренными законодательством.

В ходе состоявшегося обсуждения участниками НКС были высказаны аргументы как в поддержку, так и против позиции, изложенной в постановлении ФАС Уральского округа от 12.04.2012 № Ф09-850/12 по делу № А50-15119/2011.

По итогам обсуждения НКС посчитал необходимым поддержать названную правовую позицию.

---

[77] *См., напр.: постановление ФАС Уральского округа от 07.04.2010 № Ф09-1525/10-С6 по делу № А07-9075/2009 (вывод содержится в постановлении Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2009 по тому же делу); постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 16.09.2009 по делу № А53-24290/2008 (определением ВАС РФ от 28.01.2010 № ВАС-17937/09 отказано в передаче данного дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора); постановление ФАС Дальневосточного округа от 26.04.2010 № Ф03-2385/2010 по делу № А51-16075/2009 (определением ВАС РФ от 17.08.2010 № ВАС-10333/10 отказано в передаче данного дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора; соответствующие выводы содержатся в решении Арбитражного суда Приморского края от 26.11.2009 и постановлении Пятого арбитражного апелляционного суда от 01.02.2010 по этому делу); постановление ФАС Северо-Западного округа от 19.11.2009 по делу № А21-1293/2009; постановление ФАС Волго-Вятского округа от 09.08.2004 № А28-12995/2004; постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 09.06.2004 № А19-13738/03-7-Ф02-2069/04-С2.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 106 05.10.12 13:33

К пункту 19

Рассматриваемый вопрос был вынесен на обсуждение НКС в связи с тем, что органы местного самоуправления, руководствуясь ч. 10 ст. 32 Жилищного кодекса буквально, принимают решение об изъятии жилых помещений и отказывают в выкупе собственникам нежилых помещений. В судебной практике можно обнаружить признание такого подхода правильным[78].

Члены НКС пришли к единогласному мнению, что правила ст. 32 Жилищного кодекса, не предусматривающие выкупа нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, признанном аварийным, вряд ли могут быть использованы для обоснования безвозмездного прекращения права собственности на нежилые помещения.

В случае признания многоквартирного дома аварийным и бездействия собственников помещений, не осуществляющих снос или реконструкцию, решение об изъятии земельного участка для муниципальных нужд принимается не добровольно, а в качестве «социальной нагрузки». Однако в гражданском праве условием принудительного изъятия имущества у собственника всегда является выплата компенсации, за исключением особых случаев «наказания» собственника.

Таким образом, собственники нежилых помещений в случае принятия решения о признании многоквартирного дома аварийным и последующего изъятия земельного участка для муниципальных нужд так же, как и собственники жилых помещений, имеют право на компенсацию стоимости утраченного имущества.

К пункту 20

Обращение к вопросу о том, возможно ли приобретение в собственность земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, бесплатно на основании ст. 36 Жилищного кодекса, ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»[79], п. 2 ст. 36 Земельного кодекса, если собственником всех жилых помещений является одно лицо, имеет практическое значение, поскольку судами нередко выносятся прямо противоположные решения по этому вопросу.

Статьей 36 Жилищного кодекса предусматривается, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом доме и относится к общему имуществу, которым указанные лица владеют, пользуются и в установленных данным Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются.

В соответствии с п. 2 ст. 36 Земельного кодекса в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего иму-

---

78 *Определение Пермского краевого суда от 05.10.2010 по делу № 33-8506.*

79 *Далее — Закон о введении в действие Жилищного кодекса; Вводный закон.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 107 05.10.12 13:33

щества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

Согласно ст. 16 Закона о введении в действие Жилищного кодекса, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, сформирован до введения в действие Жилищного кодекса и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, он переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме (часть 2); в случае если такой земельный участок не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса, на основании решения общего собрания собственников помещений в данном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании соответствующего земельного участка (часть 3); с момента формирования и проведения государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в названном доме (часть 5).

При этом ни указанный Жилищный кодекс, ни Вводный закон не содержат определения многоквартирного дома.

В соответствии с п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, многоквартирным домом является совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Специфическим признаком многоквартирного дома, отличающим его от индивидуального жилого дома, предназначенного для проживания одной семьи, является то, что единый комплекс недвижимого имущества многоквартирного дома состоит из отдельных частей — помещений, предназначенных для жилых и нежилых целей, которые могут находиться в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, ее субъектов или муниципальных образований. Другие части этого комплекса (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников указанных помещений.

Необходимо отметить, что в юридической литературе и в судебной практике отсутствует единая точка зрения относительно того, может ли многоквартирный дом принадлежать на праве собственности одному или нескольким субъектам в целом как одна вещь или нет[80].

---

[80] *См., напр.: Тарасова А.Е. Оборотоспособность объектов общего имущества в многоквартирном доме // Жилищное право. 2006. № 11. С. 65–70; постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.07.2009 по делу № А56-59543/2008, оставленное без изменения постановлением ФАС Северо-Западного округа от 30.10.2009.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 108 05.10.12 13:33

Но в любом случае закон (ч. 7 ст. 46 Жилищного кодекса) не исключает возможность того, что все помещения в многоквартирном доме могут принадлежать одному собственнику.

Следует также отметить, что приведенные нормы Жилищного кодекса и Вводного закона не содержат каких-либо оговорок относительно их неприменения в случае, когда собственником всех помещений в многоквартирном доме является одно лицо.

В судебной практике по данному вопросу существуют две противоположные позиции (поставленный вопрос, как правило, возникает при разрешении споров об обжаловании отказа в формировании и (или) предоставлении земельного участка; о признании незаконным отказа в государственной регистрации права собственности на земельный участок; о признании договора купли-продажи земельного участка недействительным и применении последствий его недействительности путем обязания возвратить денежные средства, уплаченные во исполнение обязанности покупателя по указанному договору).

Первая позиция[81] состоит в том, что количество лиц, владеющих объектами недвижимости в многоквартирном доме (одно лицо или несколько), не влияет на порядок перехода права собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом.

Приобретение права собственности на земельный участок, сформированный для эксплуатации многоквартирного жилого дома, возникает на основании норм жилищного законодательства одновременно с возникновением права собственности на объект жилого фонда.

Определяющим критерием применения данного порядка перехода права собственности на земельный участок является отнесение расположенного на нем здания к многоквартирному жилому дому и наличие у лица правомочий собственника на такой объект недвижимости (помещения в указанном объекте).

То обстоятельство, что лицо является единственным собственником всех помещений в многоквартирном жилом доме, не влияет на возможность получения им бесплатно в собственность земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Вторая позиция[82] исходит из того, что лицо, являющееся единственным собственником всех квартир в многоквартирном доме, не может требовать передачи зе-

---

81 *См., напр.: постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 07.11.2011 по делу № А33-17441/2010; постановление ФАС Северо-Западного округа от 11.09.2009 по делу № А21-10072/2008; постановление ФАС Поволжского округа от 14.05.2009 по делу № А55-10862/2008.*

82 *См., напр.: решение Арбитражного суда Оренбургской области от 25.10.2011 и постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.12.2011 по делу № А47-5993/2011, оставленные без изменения постановлением ФАС Уральского округа от 30.03.2012 № Ф09-816/12; постановление ФАС Уральского округа от 21.12.2009 № Ф09-10175/09-С6 по делу № А47-1049/2009; постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 05.06.2009 по делу № А78-562/2009.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 109 05.10.12 13:33

мельного участка в общую долевую собственность бесплатно на основании ст. 16 Закона о введении в действие Жилищного кодекса.

Статья 36 Жилищного кодекса особо подчеркивает, что собственникам помещений в многоквартирном доме общее имущество в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности, что, в свою очередь, предполагает множественность лиц, владеющих объектами недвижимости в многоквартирном доме.

Пункт 2 ст. 36 Земельного кодекса и п. 5 ст. 16 Закона о введении в действие Жилищного кодекса распространяются только на те случаи, когда земельный участок предоставляется в качестве общего имущества в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Соответственно единственный собственник всех квартир в многоквартирном доме не может требовать передачи земельного участка в общую долевую собственность бесплатно на основании ст. 16 Закона о введении в действие Жилищного кодекса.

В результате состоявшегося обсуждения НКС пришел к выводу о том, что то обстоятельство, что лицо является единственным собственником всех помещений в многоквартирном жилом доме, не влияет на возможность возникновения права собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом.

К пункту 21

В данном пункте Рекомендаций содержится ответ на вопрос, касающийся применения постановления Президиума ВАС РФ от 06.09.2011 № 4275/11 по делу № А48-2067/2010: «Если стороны отказываются от проведения межевания, но имеются схемы расположения земельных участков (по которым проведена судебная экспертиза), достаточно ли при принятии решения по делу указать в его резолютивной части на раздел земельного участка с определением точек координат, указанных в схеме расположения земельных участков (поскольку стороны отказались от проведения межевания)?».

НКС, отвечая на этот вопрос, исходил из следующего.

Статьей 11.1 Земельного кодекса установлено, что земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Раздел земельного участка осуществляется по правилам, установленным в ст. 11.4 Земельного кодекса. В соответствии с п. 1 данной статьи при разделе земельного участка образуется несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в п. 4 и 6 этой же статьи, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами. Согласно п. 3 указанной статьи при

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 110 05.10.12 13:33

разделе земельного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые в результате такого раздела земельные участки, если иное не установлено соглашением между такими участниками.

В соответствии со ст. 70 Земельного кодекса государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»[83].

Согласно ч. 1 ст. 7 Закона о кадастре недвижимости описание местоположения границ земельного участка является уникальной характеристикой данного объекта недвижимости, включаемой в государственный кадастр недвижимости.

Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части (ч. 7 ст. 38 Закона о кадастре недвижимости).

При этом ч. 5 ст. 38 названного Закона предусмотрено, что местоположение границ земельного участка (местоположение границ образуемых земельного участка или земельных участков, либо границ части или частей земельного участка, либо уточняемых границ земельных участков) указывается в межевом плане.

Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках. В межевом плане указываются сведения об образуемых земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка или земельных участков (ч. 1, 2 ст. 38 Закона о кадастре недвижимости).

В соответствии с ч. 1 ст. 22 Закона о кадастре недвижимости межевой план относится к числу документов, необходимых при постановке земельного участка на кадастровый учет.

Правовая позиция, касающаяся содержания резолютивной части решения арбитражного суда по делу, связанному с образованием и (или) изменением границ земельных участков (раздел, выдел), изложена в постановлениях Президиума ВАС РФ от 06.09.2011 № 4275/11 по делу № А48-2067/2010 и № 3771/11 по делу № А50-9225/2010.

В постановлении от 06.09.2011 № 4275/11 Президиум ВАС РФ указал следующее. Поскольку требования о разделе земельного участка связаны с необходимостью

[83] *Далее — Закон о кадастре недвижимости.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 111 05.10.12 13:33

образования в пределах границ земельного участка, ранее поставленного на кадастровый учет, новых земельных участков, сведения о которых подлежат кадастровому учету (ч. 4 ст. 1 Закона о кадастре недвижимости), границы вновь образуемых земельных участков определяются судом по результатам проведения компетентным лицом в установленном порядке кадастровых работ.

Согласно ст. 35 вышеназванного Закона кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании договора подряда, а в случаях, предусмотренных законодательством, на основании определения суда.

Если кадастровые работы уже выполнены и их результаты представлены в суд в виде межевого плана с актом согласования местоположения внутренних границ земельных участков, образуемых в границах ранее поставленного на кадастровый учет исходного земельного участка, подписанным всеми собственниками объектов недвижимости, суд принимает решение в соответствии с результатами таких кадастровых работ.

Если кадастровые работы не проводились либо проводились по инициативе одного или нескольких собственников объектов недвижимости, но границы между образуемыми земельными участками не были согласованы, суд вправе сам назначить проведение кадастровых работ применительно к правилам, предусмотренным ст. 82 Арбитражного процессуального кодекса для назначения экспертизы.

Если по результатам кадастровых работ, проведенных по инициативе сторон или назначенных судом, акт согласования местоположения границ подписан не всеми собственниками объектов недвижимости, в том числе по причине их ненадлежащего извещения, или подписан с возражениями, суд при рассмотрении этого же дела должен разрешить возникший земельный спор по границам (ст. 40 Закона о кадастре недвижимости).

Резолютивная часть решения суда по любому делу, связанному с образованием и (или) изменением границ земельных участков (раздел, выдел), должна содержать их уникальные характеристики, подлежащие внесению в кадастр недвижимости в силу ч. 1 ст. 7 Закона о кадастре недвижимости: площадь и текстовое описание местоположения границ вновь образуемых в результате раздела (выдела) земельных участков, а также указание на соответствующий межевой план как неотъемлемую часть решения.

В постановлении от 06.09.2011 № 3771/11 Президиум ВАС РФ также указал на то, что при наличии между собственниками недвижимости спора о площадях и границах вновь образуемых земельных участков суд вправе применительно к положениям ст. 82 Арбитражного процессуального кодекса назначить проведение кадастровых работ; разногласия сторон, относящиеся к характеристикам участков, в подобных ситуациях разрешаются судом на основании результатов проведенных по его определению кадастровых работ исходя из сформировавшегося порядка пользования земельным участком, требований земельного и градостроительного законодательства, поведения сторон, а также имеющихся между ними соглашений, соображений разумности и справедливости (п. 7 ст. 36 Земельного кодекса). Резолютивная часть решения суда по такому делу должна содержать указание на уникальные характеристики земельных участков, информация о которых подле-

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 112 05.10.12 13:33

жит внесению в кадастр в силу ч. 1 ст. 7 Закона о кадастре недвижимости: площадь и текстовое описание вновь образуемых в результате раздела земельных участков, указание на соответствующий межевой план как неотъемлемую часть решения. Судебный акт, резолютивная часть которого соответствует этим требованиям, является впоследствии основанием для постановки на кадастровый учет образованных на основании такого решения суда земельных участков и регистрации прав на них.

Таким образом, резолютивная часть решения суда по делу о разделе земельного участка должна содержать уникальные характеристики вновь образуемых земельных участков, подлежащие внесению в кадастр недвижимости: площадь и текстовое описание местоположения границ этих участков, а также указание на соответствующий межевой план как неотъемлемую часть решения.

В настоящее время судебная практика складывается с учетом приведенной правовой позиции Президиума ВАС РФ[84].

Так, ФАС Поволжского округа в постановлении от 27.12.2011 по делу № А12-23474/2010, отменяя судебные акты первой и апелляционной инстанций, указал на то, что резолютивная часть решения суда первой инстанции, которым разделен земельный участок, содержит указание лишь на графические ориентиры выделяемого в пользу истца земельного участка без точного описания образуемых двух земельных участков и ссылок на межевой план как неотъемлемую часть соответствующего судебного акта; неполнота сведений, приведенных в резолютивной части решения, которым удовлетворены заявленные требования, ставит под сомнение возможность постановки вновь образуемых земельных участков на кадастровый учет, а также последующую государственную регистрацию права собственности истцов на эти участки в Единый государственный реестр прав.

ФАС Уральского округа в постановлении от 14.12.2011 № Ф09-7542/11 по делу № А50-17889/2010, оставляя постановление суда апелляционной инстанции без изменения, сослался на то, что «причитающаяся часть земельных участков определена судом по результатам проведения кадастровых работ, представленных в суд в виде межевого плана, содержащего уникальные характеристики: площадь и текстовое описание местоположения границ образуемых земельных участков. Резолютивная часть постановления содержит указание на межевой план».

К пункту 22

В п. 7 ст. 36 Земельного кодекса установлен алгоритм действий лица, желающего воспользоваться преимущественным правом на приобретение земельного участка, и публичного собственника такого земельного участка в том случае, когда не осуществлен его государственный кадастровый учет или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта. На основании заявления гражданина или юридического

---

84 *См., напр.: постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 17.02.2012 по делу № А20-1286/2009, от 01.02.2012 по делу № А63-10795/2010 и от 27.01.2012 по делу № А32-30161/2010; постановление ФАС Поволжского округа от 27.12.2011 по делу № А12-23474/2010; постановление ФАС Уральского округа от 14.12.2011 № Ф09-7542/11 по делу № А50-17889/2010.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 113 05.10.12 13:33

лица орган исполнительной власти или орган местного самоуправления в месячный срок *утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории*. После этого лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка.

В 2008 году в Земельный кодекс были внесены существенные дополнения и изменения. Федеральный закон от 22.07.2008 № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений» дополнил Земельный кодекс главой I.1 «Земельные участки». В данной главе дано понятие земельного участка (часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами), определены порядок и способы образования земельных участков, а также правовые последствия проведения указанных действий.

В то же время в специальной литературе отмечалось, что, хотя данный Закон достаточно подробно освещает указанные вопросы, при его применении возникают вопросы, ответы на которые, возможно, даст со временем правоприменительная практика[85]. Один из таких вопросов и был предметом обсуждения НКС.

Суть вопроса состоит в следующем: *имеется ли необходимость в утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в порядке п. 7 ст. 36 Земельного кодекса в том случае, когда земельный участок, испрашиваемый собственником одного из объектов недвижимости для его эксплуатации, находится в границах иного земельного участка большей площади?*

Так, например, некоторые суды полагают, что в силу п. 7 ст. 36 Земельного кодекса обязанность администрации утвердить и выдать схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории установлена в том случае, если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка. Если объект недвижимости находится на уже сформированном земельном участке, в отношении которого осуществлен кадастровый учет, определены границы и площадь, при разделе (выделе) уже сформированного земельного участка согласования и утверждения органом местного самоуправления схемы расположения выделяемого участка не требуется. В таком случае процедура оформления прав заявителя на землю должна осуществляться путем раздела (выдела) земельного участка с соблюдением требований ст. 11.2 Земельного кодекса[86].

Однако ФАС Уральского округа занял иную позицию, посчитав, что вывод об отсутствии необходимости согласовывать схему расположения земельного участка является ошибочным.

---

85 *Афонина А.В. Новое в правовом регулировании земельных отношений (в рамках Федерального закона № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части совершенствования земельных отношений») // Жилищное право. 2008. № 9.*

86 *Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.10.2011 по делу № А71-4987/2011.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 114 05.10.12 13:33

Из анализа положений ст. 11.3 Земельного кодекса следует, что *принятию решения соответствующего органа об образовании земельного участка должна предшествовать стадия постановки земельного участка на государственный кадастровый учет*, которая включает в себя определение местонахождения земельного участка на местности. При этом на кадастровый учет должен быть поставлен именно тот земельный участок, который испрашивается собственником объекта недвижимости[87].

Статьей 22 Закона о кадастре недвижимости предусмотрено, что для проведения кадастрового учета необходимо предоставление межевого плана.

Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках (ч. 1 ст. 38 данного Закона).

Содержание ст. 38 Закона о кадастре недвижимости свидетельствует о том, что *межевой план, который необходим для осуществления государственного кадастрового учета образуемого земельного участка, изготавливается на основании утвержденной органом муниципального образования схемы расположения земельного участка*.

Таким образом, если местоположение испрашиваемого земельного участка относительно иных объектов на соответствующей территории не определено[88], обращение с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка представляется необходимым. При этом не имеет правового значения, поставлен ли исходный земельный участок на кадастровый учет.

Такого же подхода придерживаются ФАС Северо-Западного и Восточно-Сибирского округов[89].

С учетом изложенного НКС при ФАС Уральского округа применительно к поставленному вопросу были выработаны соответствующие рекомендации.

---

87 *Постановление ФАС Уральского округа от 01.03.2012 № Ф09-333/12 по делу № А71-4987/2011.*

88 *См. постановление ФАС Уральского округа от 31.01.2012 № Ф09-9082/11. При рассмотрении спора по данному делу суд отказал в удовлетворении требований о признании незаконным бездействия, выразившегося в невыдаче схемы расположения земельного участка, на котором находится объект недвижимости, мотивировав данный вывод следующим: принадлежащее заявителю здание, для эксплуатации которого испрашивается земельный участок, расположено на земельном участке, который сформирован и поставлен на кадастровый учет, при этом на данном земельном участке имеются иные объекты недвижимости, принадлежащие иным лицам. Однако кадастровая выписка о данном земельном участке содержит информацию о частях земельного участка с указанием их площадей и учетного номера части, занятых расположенными на участке объектами недвижимости, в том числе объектом, принадлежащим заявителю. Таким образом, информация о расположении испрашиваемого заявителем земельного участка на соответствующей территории уже имеется и необходимость в выдаче схемы расположения земельного участка отсутствует.*

89 *Постановления ФАС Северо-Западного округа от 27.10.2011 по делу № А26-902/2011, от 20.05.2010 по делу № А05-10878/2009 (определением от 14.07.2010 № ВАС-8800/10 в передаче дела в Президиум ВАС РФ отказано), от 23.08.2010 по делу № А66-14779/2009; постановления ФАС Восточно-Сибирского округа от 19.04.2011 № А10-3723/2010, от 11.10.2009 № А10-5132/2009.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 115 05.10.12 13:33

Кроме того, важно учитывать, что между собственниками объектов недвижимости, которые расположены на одном земельном участке, могут быть споры относительно границ земельных участков, необходимых для использования данных объектов. В таком случае разрешение в порядке главы 24 Арбитражного процессуального кодекса вопроса о схеме расположения земельного участка по заявлению одного из собственников объектов недвижимости будет иметь преждевременный характер.

Для предотвращения указанных ситуаций и возможных отмен судебных актов судам рекомендовано рассмотреть вопрос о необходимости привлечения иных собственников к участию в деле.

К пункту 23

На обсуждение НКС был вынесен вопрос о возможности государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования земельного участка, перешедшего к лицу в связи с приобретением объектов недвижимого имущества в ситуации, когда покупатель не отнесен к субъектам, перечисленным в п. 1 ст. 20 Земельного кодекса.

Можно выделить два подхода к разрешению поставленного вопроса.

Согласно первому подходу с момента государственной регистрации права собственности покупателя на объекты недвижимого имущества, расположенные на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, к покупателю в силу п. 1 ст. 35 Земельного кодекса, п. 3 ст. 552 Гражданского кодекса переходит право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Вместе с тем, поскольку земельный участок в силу ст. 20 Земельного кодекса на праве постоянного (бессрочного) пользования покупателю недвижимости предоставлен быть не может, указанное лицо может оформить свое право на земельный участок лишь путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Согласно *второму подходу* в абз. 2 п. 13 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что в силу указанных норм права (п. 1 ст. 35 Земельного кодекса, п. 3 ст. 552 Гражданского кодекса) покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение.

Таким образом, к покупателю объектов недвижимости с момента государственной регистрации права собственности на них в силу закона переходит право постоян-

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 116 05.10.12 13:33

ного (бессрочного) пользования земельным участком на условиях и в объеме, существовавшем у продавца недвижимости.

Поскольку право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней (п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса, п. 1 ст. 4 Закона о государственной регистрации прав), покупатель объекта недвижимости как обладатель права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком вправе требовать государственной регистрации этого права[90].

По итогам обсуждения в комментируемом пункте нашел отражение второй подход. При этом подобный подход ранее был отражен в Рекомендациях НКС при ФАС Уральского округа по вопросам разрешения споров, связанных с применением норм земельного законодательства, от 11.11.2005 (протокол № 4).

К пункту 24

Вопрос о том, может ли публичный собственник в судебном порядке понудить владельца объекта недвижимости заключить договор аренды земельного участка, обусловлен, на наш взгляд, следующим.

Орган местного самоуправления как лицо, уполномоченное на распоряжение землей, в целях введения ее в гражданский оборот совершает действия по размежеванию большого земельного участка, на котором в том числе находится объект недвижимости, в результате которых образовано несколько участков меньшей площадью. При этом собственник имущества, чьи права необходимо учитывать, не совершает действий, направленных на оформление прав на ту часть земельного участка, которая занята принадлежащим ему объектом недвижимости и необходима для его использования. Орган местного самоуправления заинтересован в том, чтобы при предоставлении земельных участков иным лицам и при оформлении с ними договорных отношений у имеющихся землепользователей не возникали вопросы и они не обращались в суд. В такой ситуации, обращаясь с заявлением о понуждении владельца объекта недвижимости заключить договор, публичный собственник как бы предотвращает последующие споры с собственником объекта недвижимости по поводу размежеванного земельного участка.

В то же время несмотря на причины, которыми руководствуется публичный собственник при совершении определенных действий, такие действия должны соответствовать требованиям закона. Да и практика показывает, что органы местного самоуправления не всегда действуют добросовестно. Достаточно широко известно дело, когда Комитет по управлению имуществом, зная о правопритязаниях лица, тем не менее расформировал единый земельный участок и сформировал несколько новых, при этом границы тех земельных участков, которые заняты объектами

[90] *Постановление ФАС Уральского округа от 15.03.2012 № Ф09-707/12 по делу № А60-17790/2011.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 117 05.10.12 13:33

недвижимости, были определены непосредственно по обрезу фундаментов данных зданий[91].

Положениями ст. 421 Гражданского кодекса установлены принципы свободы договора и недопущения понуждения к заключению договора, если только обязанность заключить договор не предусмотрена названным Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Статья 36 Земельного кодекса предоставляет собственникам и титульным владельцам объектов недвижимости исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права их аренды, которое реализуется указанными лицами в порядке и на условиях, предусмотренных названным Кодексом и федеральными законами. Однако содержание указанной статьи говорит о том, что реализация этого исключительного права осуществляется по инициативе титульного владельца объекта недвижимости, а не публичного собственника земельного участка, на котором расположено названное имущество. Владельцу недвижимости принадлежит и право выбора землепользования (приобретение в собственность или в аренду), что нашло отражение в судебной практике.

Из разъяснений постановления Пленума ВАС РФ «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», а также из сложившейся судебной практики следует, что заключение договора аренды земельного участка с лицом, обладающим исключительным правом на приобретение земельного участка, является обязательным для публичного собственника земельного участка[92].

Суды при рассмотрении таких споров исходят из того, что публичный собственник не вправе понудить владельца недвижимости заключить договор аренды земельного участка, занимаемого объектом недвижимости. Так, например, в постановлении ФАС Восточно-Сибирского округа от 22.01.2007 по делу № А33-9735/2008 указывается, что действующее земельное законодательство не предусматривает специальных случаев, когда арендатор земельного участка должен заключить договор аренды в обязательном порядке, в связи с чем требования органа местного самоуправления о понуждении юридического лица заключить договор аренды земельного участка под объектами недвижимости не подлежат удовлетворению.

Принимая во внимание изложенное, участники НКС согласились с предложенным докладчиком подходом о том, что с требованием о понуждении заключить договор аренды земельного участка может обратиться только лицо, обладающее исключительным правом, предусмотренным ст. 36 Земельного кодекса, а не публичный собственник. Именно владелец объекта недвижимости, руководствуясь п. 4 ст. 445 Гражданского кодекса, имеет право на предъявление соответствующего иска.

Действия публичного собственника по понуждению к оформлению именно арендных отношений противоречат закону, поскольку данному лицу такое право

---

91 *См. постановление Президиума ВАС РФ от 20.10.2010 № 6200/10 по делу № А56-50083/2008.*

92 *Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 10.02.2009 № А33-10151/2008; постановление ФАС Северо-Западного округа от 15.12.2010 по делу № А56-13125/2010.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 118 05.10.12 13:33

не предоставлено. Проведение в отношении земельного участка по инициативе публичного собственника каких-либо землеустроительных работ в данном случае правового значения не имеет и права на предъявление иска о понуждении владельца объекта недвижимости заключить договор не предоставляет. Кроме того, такие действия ограничивают право владельца объекта недвижимости на выбор землепользования, что также не может быть признано законным.

Вместе с тем не исключена ситуация, когда между собственником земельного участка и владельцем объекта недвижимости возникли разногласия по поводу условий, на которых будет заключен договор. Например, орган местного самоуправления предложил заключить договор аренды земли, а собственник объекта возражает относительно размера предложенной арендной платы. В таком случае, если из фактических обстоятельств с очевидностью следует, что владелец недвижимости выразил свою волю на реализацию исключительного права, причем именно путем заключения договора аренды, а не купли-продажи, орган местного самоуправления не лишен возможности передать возникшие разногласия на разрешение суда (ст. 446 Гражданского кодекса).

К пункту 25

Согласно ст. 65 Земельного кодекса кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Кодексом, федеральными законами, в том числе и для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Кадастровая стоимость есть проявление экономической характеристики земельного участка как объекта правоотношений, которая в силу п. 11 ч. 2 ст. 7 Закона о кадастре недвижимости подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости.

Кроме того, согласно п. 1 ст. 391 Налогового кодекса Российской Федерации кадастровая стоимость земельного участка является налоговой базой для исчисления земельного налога. Таким образом, кадастровая стоимость может быть определена в отношении того земельного участка, который существует как объект права, то есть поставлен на кадастровый учет. Из этого исходит и судебная практика[93].

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, когда в отношении земельного участка определена рыночная стоимость. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (п. 2 ст. 66 Земельного кодекса).

Федеральным законом от 22.07.2010 № 167-ФЗ в Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» введена глава III.1 «Государственная ка-

[93] *Постановление ФАС Северо-Западного округа от 11.05.2010 по делу № А05-18958/2009; постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 08.12.2010 по делу № А53-11180/2009.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 119 05.10.12 13:33

дастровая оценка»[94]. Однако с учетом указанных в сноске особенностей применения Закона № 167-ФЗ имеется переходный период, когда государственная кадастровая оценка земель проводится еще либо по правилам, которые установлены Правительством Российской Федерации, либо в соответствии с положениями главы III.1 Закона об оценочной деятельности.

В то же время возможна ситуация, когда земельный участок, находящийся в кадастровых кварталах, имеющих различную кадастровую стоимость, на кадастровый учет не поставлен, но тем не менее фактически использовался каким-либо лицом. Учитывая принцип платности землепользования, в таком случае возникает вопрос о том, каким образом рассчитывать плату за такое пользование.

В п. 3 ст. 66 Земельного кодекса (в редакции Закона № 167-ФЗ) предусмотрено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости. Изменения, внесенные названным Законом, окончательно определили, что между кадастровой и рыночной стоимостью существует взаимозависимость; данная идея в свое время не находила поддержки в судебной практике[95].

Президиумом ВАС РФ 28.07.2011 принято правообразующее постановление № 913/11, в котором отмечено, что п. 3 ст. 66 Земельного кодекса как в прежней, так и в действующей редакции допускает не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативно-правовыми актами, но и установление рыночной стоимости земельного участка, а также возможность определения кадастровой стоимости земельного участка исходя из его рыночной стоимости. В этом же постановлении затронут вопрос о соотношении кадастровой и рыночной стоимости.

Обсудив комментируемый вопрос, НКС пришел к выводу о том, что в случае, когда земельный участок не поставлен на кадастровый учет и определить его кадастровую стоимость на основании нормативных правовых актах не представляется возможным, при расчете платы за фактическое землепользование не исключается использование данных о рыночной стоимости земельного участка.

Однако в таком случае возникает вопрос о том, будет ли публичный собственник в каждом случае устанавливать рыночную стоимость земельного участка и, соответственно, оплачивать услуги оценщика. Представляется, что на практике инициатива по определению рыночной стоимости будет принадлежать тому лицу, с которого взыскивают плату, то есть землепользователю.

Вместе с тем не исключается ситуация, когда стороны в процессе рассмотрения спора не совершают действий, направленных на определение рыночной стоимо-

---

94 *Следует учитывать, что положения Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ не применяются к государственной кадастровой оценке земель, договоры на проведение которой были заключены до истечения шестидесяти дней после дня его официального опубликования (опубликован в «Российской газете» 26.07.2010), и работам, которые не завершились в указанный выше срок; данные работы проводятся в соответствии с правилами, установленными Правительством Российской Федерации.*

95 *Поветкина Е.Л., Деменькова Е.В. Проблемы пересмотра (оспаривания) кадастровой стоимости // Вестник ВАС РФ. 2012. № 12. С. 49.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 120 05.10.12 13:33

сти земельного участка. Например, в деле нет отчета оценщика и ни одна из сторон не заявляет ходатайств о назначении экспертизы. В таком случае при расчете платы за землепользование могут быть использованы удельные показатели кадастровой стоимости земель в тех кадастровых кварталах, где фактически находится земельный участок.

К пункту 26

На практике возникают ситуации, когда между сторонами подписывается договор аренды земельного участка сроком действия более одного года. Арендатор фактически пользуется земельным участком с момента подписания договора, однако сам договор регистрируется в установленном законом порядке значительно позже даты его подписания. В договоре нет ссылок на то, что его действие распространяется на ранее возникшие отношения, расчет платежей, подписанный сторонами в момент заключения договора, поименован как «расчет арендной платы».

В такой ситуации при обращении арендодателя с иском о взыскании платы за пользование земельным участком у судов возникают вопросы о том, каким образом квалифицировать требование о взыскании задолженности за период с момента подписания договора до момента его регистрации. Является ли это неосновательным обогащением арендатора? Или наличие расчета арендных платежей в приложении к договору позволяет сделать вывод о том, что стороны распространили действие указанного договора на ранее возникшие отношения, поэтому задолженность, возникшая до государственной регистрации договора аренды, может быть квалифицирована как арендная плата, соответственно, на нее могут быть начислены предусмотренные договором штрафные санкции?

При обсуждении данного вопроса НКС исходил из того, что договорным отношение становится только с момента заключения договора. В данном случае с учетом положений п. 3 ст. 433, п. 2 ст. 609 Гражданского кодекса и п. 2 ст. 26 Земельного кодекса договор аренды земельного участка будет считаться заключенным только с момента его государственной регистрации.

Следовательно, предусмотренная договором арендная плата подлежит взысканию с даты государственной регистрации договора аренды.

С этого же момента могут быть взысканы и предусмотренные договором штрафные санкции, в частности неустойка, поскольку в период, когда между сторонами имели место лишь фактические отношения, арендатор не может нарушить договорные обязательства. Данная правовая позиция нашла отражение в п. 6 информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

В то же время, учитывая принцип платности использования земли, установленный в ст. 1, 65 Земельного кодекса, фактическое использование имущества в любом случае подлежит оплате.

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 121 05.10.12 13:33

С учетом изложенного НКС рекомендовал судам следующее: если из материалов дела следует, что земельный участок использовался арендатором без внесения соответствующей платы, задолженность, возникшая за то время, когда между сторонами существовали фактические отношения, является неосновательным обогащением арендатора.

Соответственно, на данную сумму задолженности не может быть начислена договорная неустойка. Негативным последствием для арендатора-должника в таком случае будет начисление процентов за пользование чужими денежными средствами.

Стоит также отметить, что наличие или отсутствие в договоре аренды указания на то, что условия заключенного договора применяются к отношениям, возникшим до заключения договора, не влияет на правовую квалификацию возникших отношений. Как отмечалось в юридической литературе, договорным отношение становится с момента заключения договора, даже если стороны реализовали положение п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса. Следовательно, обязанность исполнения договора возникает только с момента его заключения, а до этого момента отношения можно квалифицировать как неосновательное пользование чужим имуществом[96].

Не имеет правового значения и то, что при подписании договора стороны подписали соответствующее приложение, назвав его «расчет арендной платы». Данное обстоятельство не дает оснований для квалификации в качестве договорных тех отношений, которые фактически существовали между сторонами до момента заключения договора. В то же время имеющиеся расчеты арендной платы могут быть приняты судом в качестве доказательств, подтверждающих факт использования земельного участка до момента государственной регистрации договора, и явиться основой для расчета суммы неосновательного обогащения.

К пункту 27

Комментируемый вопрос посвящен тому, как поступить суду в случае, когда предлагаемая истцом правовая квалификация спорных правоотношений фактически является неверной и его материально-правовое требование следует обосновывать иными правовыми нормами. Например, истец со ссылкой на ст. 309, 614 Гражданского кодекса просит взыскать задолженность по арендной плате с момента подписания договора, однако судом установлено, что договорные отношения между сторонами отсутствуют или возникли позднее, в связи с чем задолженность за все время или за период, предшествующий заключению договора, является неосновательным обогащением ответчика, то есть применению подлежит ст. 1102 Гражданского кодекса.

В судебной практике имели место случаи, когда в такой ситуации в удовлетворении исковых требований отказывалось[97]. Основывая свои требования на незаклю-

---

96 *Практика рассмотрения коммерческих споров: Анализ и комментарии постановлений Пленума и обзоров Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (выпуск 1) / под ред. Л.А. Новоселовой, М.А. Рожковой. М., 2007 // СПС КонсультантПлюс.*

97 *См., напр., дело № А19-17140/06. В этом же судебном акте ФАС Восточно-Сибирского округа указал, что у суда апелляционной инстанции отсутствуют основания для переквалификации заявленных исковых требований и взыскания с ответчика задолженности за пользование имуществом в качестве неосновательного обогащения.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 122 05.10.12 13:33

ченном договоре аренды, истец просил суд взыскать с ответчика задолженность по арендной плате и пени, при этом, несмотря на предложение суда уточнить основание иска, данным процессуальным правом не воспользовался, в связи с чем на основании ст. 9 Арбитражного процессуального кодекса должен нести риск наступления неблагоприятных последствий.

Между тем к решению комментируемого вопроса существует и иной подход, согласно которому суд не связан той правовой квалификацией отношений, которую предлагает истец. Именно этот подход был поддержан НКС при выработке рекомендаций по данному вопросу.

В качестве обоснования его правомерности в первую очередь необходимо сослаться на положения ст. 6, ч. 2 ст. 65, ч. 1 ст. 133, ч. 1 ст. 168, п. 3 ч. 4 ст. 170 Арбитражного процессуального кодекса.

О том, что в данном случае не следует руководствоваться исключительно формальным подходом, на наш взгляд, достаточно однозначно сказано в п. 3 постановления от 29.04.2010 № 10/22. С учетом положений ст. 133, ч. 1 ст. 168, п. 3 ч. 4 ст. 170 Арбитражного процессуального кодекса судам рекомендовано исходить из того, что ссылка истца в исковом заявлении на не подлежащие применению, по мнению суда, в данном деле нормы права сама по себе не является основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования.

В качестве примера также можно привести постановление Президиума ВАС РФ от 16.11.2010 № 8467/10, где указано следующее: несмотря на то, что истец первоначально ошибочно назвал сумму иска убытками, суды на основании п. 1 ст. 133, п. 1 ст. 168 Арбитражного процессуального кодекса с учетом обстоятельств, приведенных в обоснование иска, должны были самостоятельно определить характер спорного правоотношения, возникшего между сторонами по делу, а также нормы законодательства, подлежащие применению[98]. Кроме того, суды не учли, что, поскольку истцом было заявлено требование о взыскании денежной суммы, последующее ее определение как суммы неосновательного обогащения при фактических обстоятельствах не может являться изменением предмета иска.

Соответствующие разъяснения имеются и на уровне окружных судов. Так, НКС при ФАС Западно-Сибирского округа и ФАС Уральского округа также рекомендовали судам исходить из того, что при рассмотрении требования истца, направленного на погашение имеющейся у ответчика задолженности, арбитражный суд может в целях защиты и восстановления нарушенных прав и исключения дальнейших судебных споров применить при разрешении дела надлежащие нормы материального права[99].

Кроме того, подтверждение данного тезиса можно найти и в специальной юридической литературе.

---

98 *В данном постановлении имеется ссылка на то, что содержащееся в нем толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.*

99 *Пункт 16 Рекомендаций НКС при ФАС Западно-Сибирского округа и ФАС Уральского округа относительно заключенности и действительности гражданско-правовых договоров.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 123 05.10.12 13:33

Так, например, юристы-процессуалисты ссылаются на Е.В. Васьковского, который писал: «...истец не обязан указывать суду юридические нормы, подтверждающие его требование. Суд сам обязан знать их и применять те, которые подходят к данному случаю, хотя бы истец вовсе на них не сослался или указал не относящиеся к данному случаю нормы. Истец должен только изложить фактические обстоятельства дела, дать суду только меньшую посылку для силлогизма; отыскать же соответствующие законы и построить из них большую посылку составляет задачу суда»[100].

Принимая во внимание изложенное, НКС рекомендовал судам при установлении неверной правовой квалификации разъяснить сторонам, что в целях защиты прав и законных интересов участников спора заявленные истцом требования следует квалифицировать иным образом.

Представляется, что суд в такой ситуации также может предложить истцу уточнить исковые требования. Однако, как отмечается в специальной литературе, исходя из принципа диспозитивности суд не может предписать истцу выбрать определенное средство защиты[101].

Кроме того, важно помнить о том, что изменение судом правовой квалификации исковых требований не должно приводить к нарушению прав ответчика на эффективную защиту против иска.

Правоведами обращается внимание на то, что предоставленная суду возможность выйти за пределы заявленных истцом юридических оснований иска может поставить ответчика в условия, когда он окажется лишенным возможности полноценной защиты, если в судебном акте будут приведены доводы, которые не обсуждались в судебном заседании. Во избежание нарушения процессуальных прав ответчика суду предлагается определенно квалифицировать существо спора и применимые нормы закона уже на стадии подготовки дела к судебному разбирательству[102].

Необходимостью соблюдения прав ответчика на эффективную защиту против иска продиктован последний абзац рекомендаций данного пункта.

К пункту 28

Рекомендации к названному пункту возникли в ходе обсуждения вопроса о подведомственности арбитражному суду дел о признании права муниципальной собственности на невостребованные земельные доли.

---

100 *Мурзин Д.В., Опалев Р.О., Петров Е.Ю., Реброва Е.А., Тороп Ю.В. Указ. соч. С. 72 (комментарий к п. 16 Рекомендаций, автор комментария — Р.О. Опалев).*

101 *См.: Скловский К.И. Комментарий к Постановлению Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». М., 2011 // СПС КонсультантПлюс.*

102 *См. там же.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 124 05.10.12 13:33

Так, в силу п. 1 и 2 ст. 12.1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» невостребованной земельной долей может быть признана земельная доля, принадлежащая на праве собственности гражданину, который не передал эту земельную долю в аренду или не распорядился ею иным образом в течение трех и более лет подряд, а также земельная доля, сведения о собственнике которой не содержатся в принятых до дня вступления в силу Закона о государственной регистрации прав решениях органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, либо земельная доля, собственник которой умер и отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, или никто из наследников не имеет права наследовать, или все наследники отстранены от наследования, или никто из наследников не принял наследства, или все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника.

В соответствии с п. 8 ст. 12.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, вправе обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на земельные доли, признанные в установленном настоящей статьей порядке невостребованными.

В ходе обсуждения вопроса было предложено две точки зрения.

В соответствии с первой точкой зрения решение вопроса о том, в какой суд необходимо обращаться с заявлением о признании права собственности муниципального образования на участок, образованный в счет невостребованных долей, зависит от того, чья доля признается невостребованной.

Если доли находятся в собственности граждан, обращаться следует в суд общей юрисдикции. Если же собственником доли (долей) является юридическое лицо или крестьянское фермерское хозяйство, то следует обращаться в арбитражный суд[103], поскольку признание права собственности на земельный участок, сформированный в счет невостребованных долей, непосредственно связано с правами на невостребованные земельные доли организации, которая и должна являться ответчиком по иску, в связи с чем данный спор в соответствии с Арбитражным процессуальным кодексом подведомствен арбитражному суду[104].

Согласно второй точке зрения рассмотрение указанных споров к подведомственности арбитражных судов не относится, о чем свидетельствует нижеизложенное.

Практики разрешения указанных споров арбитражными судами не выявлено. Ранее в судебной арбитражной практике имела место ситуация, в которой при обращении с аналогичным требованием на основании п. 5 ст. 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. Федерального

---

103 *Мазуров А.В., Нахратов В.В., Чуркин В.Э. Комментарий к Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (постатейный). 2-е изд., перераб. и доп. М., 2009 // СПС КонсультантПлюс.*

104 *Лермонтов Ю.М. Вопрос-Ответ // Аудиторские ведомости. 2011. № 9 // СПС КонсультантПлюс.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 125 05.10.12 13:33

закона от 18.07.2005 № 87-ФЗ) арбитражные суды, в связи с характером спора и отсутствием у собственников невостребованных земельных долей статуса индивидуальных предпринимателей, руководствуясь п. 1 ч. 1 ст. 150 Арбитражного процессуального кодекса, прекращали производство по делу[105].

При этом существует практика рассмотрения требований о признании права собственности муниципального образования на невостребованные земельные доли судами общей юрисдикции[106].

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суды общей юрисдикции рассматривают и разрешают исковые дела с участием граждан, организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления о защите нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов, по спорам, возникающим из гражданских, семейных, трудовых, жилищных, земельных, экологических и иных правоотношений.

В Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за III квартал 2008 года указывается на то, что требование органа местного самоуправления о признании за ним права собственности на земельный участок затрагивает имущественные права собственников невостребованных земельных долей, оно может быть заявлено путем предъявления иска к собственникам невостребованных земельных долей в суд по месту нахождения земельного участка (ч. 1 ст. 30 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) и подлежит рассмотрению судом в порядке искового производства.

Кроме того, представители второй точки зрения полагают, что из положений ст. 12.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» следует, что невостребованной может быть признана земельная доля, принадлежащая (вшая) гражданину, или земельная доля, сведения о собственнике которой не содержатся в принятых до дня вступления в силу Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» решениях органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий. Следовательно, субъектом спорного правоотношения может быть гражданин либо субъект отсутствует.

На заседании НКС была поддержана вторая точка зрения.

К пункту 29

Рекомендации к названному пункту выработаны по результатам обсуждения вопроса о подведомственности арбитражному суду спора о признании права собственности на долю в праве общей долевой собственности многоквартирного

---

105 *См.: определения ВАС РФ от 26.03.2008 № 3557/08, от 26.02.2008 № 2619/08; постановление ФАС Центрального округа от 22.12.2009 № Ф10-5594/09.*

106 *Определение Липецкого областного суда от 10.10.2011 по делу № 33-2815-2011; определение Свердловского областного суда от 27.09.2011 по делу № 33-13296/2011; определение Ленинградского областного суда от 07.07.2011 № 33-3437/2011; Бюллетень суда Еврейской автономной области за I полугодие 2011 года.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 126 05.10.12 13:33

жилого дома в том случае, когда истцом по делу выступает индивидуальный предприниматель, а ответчиком — уполномоченный орган государственной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации либо местного самоуправления.

Согласно ч. 2 ст. 27 Арбитражного процессуального кодекса арбитражные суды разрешают экономические споры и рассматривают иные дела с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и имеющих статус индивидуального предпринимателя, приобретенный в установленном законом порядке, а в случаях, предусмотренных названным Кодексом и иными федеральными законами, с участием Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, образований, не имеющих статуса юридического лица, и граждан, не имеющих статуса индивидуального предпринимателя.

В соответствии со ст. 28 Арбитражного процессуального кодекса арбитражные суды рассматривают в порядке искового производства возникающие из гражданских правоотношений экономические споры и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, а в случаях, предусмотренных названным Кодексом и иными федеральными законами, другими организациями и гражданами.

Из приведенных норм следует, что отнесение дела к подведомственности арбитражного суда производится по двум критериям — по субъектному составу и характеру спора, который должен быть связан с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности (или отнесен к случаям специальной подведомственности).

Таким образом, при рассмотрении вопроса о принятии к производству иска о правах на недвижимое имущество арбитражный суд устанавливает субъектный состав участников и предмет спора.

Видится, что в случае если индивидуальный предприниматель участвует в обороте в качестве хозяйствующего субъекта, отношения по поводу общего имущества имеют экономическое содержание, то споры, возникающие из этих отношений, относятся к спорам, связанным с экономической деятельностью и подведомственны арбитражному суду.

Зачастую суды прекращают производство по делу по искам предпринимателей, придя к выводу, что спор по своему характеру не связан с осуществлением предпринимательской деятельности или экономической деятельности, а вытекает из жилищных отношений[107].

---

107 *Постановление ФАС Московского округа от 09.02.2011 № КГ-А40/17687-10; постановление ФАС Уральского округа от 10.12.2008 № Ф09-9170/08-С6; постановление ФАС Северо-Западного округа от 02.07.2010 по делу № А56-29322/2009; постановления ФАС Центрального округа от 17.03.2009 по делу № А09-4951/2008-22, от 29.07.2009 № А08-7961/2008-17.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 127 05.10.12 13:33

К пункту 30

Рекомендации к названному пункту выработаны в ходе обсуждения вопроса о том, кто выступает надлежащим ответчиком по смыслу положений п. 19 постановления от 29.04.2010 № 10/22 по спорам о признании права собственности в силу приобретательной давности в отношении объекта, ранее находившегося в публичной собственности: уполномоченный орган государственной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации либо местного самоуправления?

Как разъяснено в п. 16 постановления от 29.04.2010 № 10/22 право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозяйное имущество.

Ответчиком по иску о признании права собственности в силу приобретательной давности является прежний собственник имущества (п. 19 указанного постановления).

Следовательно, при рассмотрении исков о признании права собственности по ст. 234 Гражданского кодекса необходимо установить собственника имущества, которым истец пользуется в течение срока приобретательной давности.

При этом следует иметь в виду положения п. 2 ст. 212 Гражданского кодекса о том, что имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

В соответствии с ч. 1 ст. 47 Арбитражного процессуального кодекса, в случае если при подготовке дела к судебному разбирательству или во время судебного разбирательства в суде первой инстанции будет установлено, что иск предъявлен не к тому лицу, которое должно отвечать по иску, арбитражный суд может по ходатайству или с согласия истца допустить замену ненадлежащего ответчика надлежащим.

Согласно ч. 6 ст. 46 Арбитражного процессуального кодекса, в случае если федеральным законом предусмотрено обязательное участие в деле другого лица в качестве ответчика, суд первой инстанции по своей инициативе привлекает его к участию в деле в качестве соответчика.

Таким образом, при рассмотрении дел о признании права собственности в силу приобретательной давности суду необходимо определить надлежащего ответчика исходя из того, в чьей собственности находилось спорное имущество, и, как следствие, предложить истцу заменить ненадлежащего ответчика, в случае несогласия истца на замену ответчика суд привлекает другое лицо в качестве соответчика.

К пункту 31

Рекомендации к названному пункту выработаны в ходе обсуждения вопроса о том, в каком процессуальном порядке — по правилам особого производства либо по правилам искового производства подлежат рассмотрению споры, связанные с применением правил о приобретательной давности, в ситуации, когда прежний собственник имущества известен, но к моменту возбуждения производства в суде ликвидирован, и сведения о государственной регистрации права собственности на

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 128 05.10.12 13:33

недвижимое имущество, являющееся предметом спора, в Едином государственном реестре прав отсутствуют?

В пункте 19 постановления от 29.04.2010 № 10/22 разъяснено, что возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из ст. 11 и 12 Гражданского кодекса, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путем признания права. Поэтому лицо, считающее, что стало собственником имущества в силу приобретательной давности, вправе обратиться в суд с иском о признании за ним права собственности. Ответчиком по иску о признании права собственности в силу приобретательной давности является прежний собственник имущества.

В случаях когда прежний собственник недвижимого имущества не был и не должен был быть известен давностному владельцу, он вправе обратиться в суд с заявлением об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности. В качестве заинтересованного лица к участию в деле привлекается государственный регистратор.

При этом необходимо учитывать, что указанные факты могут быть установлены судом в порядке, предусмотренном главой 27 Арбитражного процессуального кодекса, лишь при отсутствии в Едином государственном реестре прав записи о праве на это имущество другого лица и спора о праве собственности в отношении этого имущества (п. 4.1 Рекомендаций НКС при ФАС Уральского округа № 1/2007).

В соответствии с положениями ст. 49 Гражданского кодекса имущественными правами обладает только правоспособное юридическое лицо в период с момента его создания и до момента внесения записи о его исключении из Единого государственного реестра юридических лиц.

При ликвидации юридического лица происходит полное прекращение его деятельности без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам (п. 1 ст. 61 Гражданского кодекса).

Стало быть, по причине ликвидации юридическое лицо как прежний собственник спорного имущества не может быть привлечено к участию в деле в качестве ответчика. Ликвидация этого лица создает неустранимое препятствие для рассмотрения в арбитражном суде в порядке искового производства спора об имущественных правах общества на указанное имущество[108].

Поскольку на момент рассмотрения дела в суде собственник имущества ликвидирован, в Едином государственном реестре прав отсутствует запись о собственнике, а также отсутствует спор о праве собственности в отношении этого имущества, то с учетом приведенной правовой позиции, изложенной в постановлении от 29.04.2010 № 10/22, заявление давностного владельца подлежит рассмотрению в порядке, установленном главой 27 Арбитражного процессуального кодекса[109].

---

108 *Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 22.08.2011 по делу № А58-3221/2011.*

109 *Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.06.2011 по делу № А23-182/2011.*

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:36:04
FAS-Ural_03-2012 - копия.indd 129 05.10.12 13:33