

Земельные споры. Практика правоприменения

Земля как важнейший природный ресурс всегда остается одним из наиболее ценных объектов гражданского оборота, кроме того, это объект с особым правовым статусом. Разнообразие земельных правоотношений связано именно со статусом земельных участков, порядком распоряжения ими, неразрешенностью вопроса о разграничении государственной собственности на землю.

Как известно, право собственности на земельные участки является особым видом вещного права. Гражданское законодательство подразделяет вещи на недвижимое имущество, объекты которого прочно связаны с землей, а также сама земля, и иное — движимое имущество (ст. 130 ГК РФ).

К сожалению, возникает множество споров, связанных как с оборотом земель, так и с различными вопросами административного характера. Одной из причин данных споров является динамично развивающееся и зачастую противоречивое законодательство.

Среди способов установления права собственности на земельный участок можно выделить судебную защиту права частной собственности на данный вид имущества. Особенностью земельных споров в отношении права собственности является то, что из всех объектов земельных отношений, перечисленных в ст. 6 ЗК РФ, в качестве объекта права частной собственности могут выступать только земельные участки.

Следует отметить, что из перечисленных в ст. 12 ГК РФ способов защиты гражданских прав к судебным способам защиты можно отнести признание права, признание оспоримой сделки недействительной, применение последствий ничтожной сделки, признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления и некоторые другие.

Тем не менее в связи с особым объектом отношений — земельным участком — данные имущественные отношения помимо гражданского законодательства должны регулироваться земельным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды и специальными федеральными законами (п. 3 ст. 3 ЗК РФ). Следовательно, субъект земельных отношений вправе воспользоваться любым закрепленным законодательством вещно-правовым способом защиты прав.

Количество дел по спорам, возникающим из земельных правоотношений, в 2008 г. составило 34 дела (0,5% от общего количества рассмотренных), в 2009 г. — 37 дел (0,37% от рассмотренных).

В 2008 г. были рассмотрены следующие категории споров, возникающих из земельных правоотношений:

10 дел — об оспаривании ненормативных правовых актов, связанных с предоставлением земельных участков и оформлением прав на земельные участки (№ 07АП-869/08, 07АП-944/08, 07АП-1052/08, 07АП-1068/08, 07АП-1210/08, 07АП-1313/08, 07АП-1938/08, 07АП-1973/08, 07АП-2276/08, 07АП-2575/08);

8 дел — о признании права собственности на землю (№ 07АП-1222/08, 07АП-1514/08, 07АП-1833/08(1), 07АП-2470/08(1), 07АП-2711/08, 07АП-4525/08, 07АП-4877/08, 07АП-4930/08);

7 дел — об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения (№ 07АП-244/08, 07АП-559/08, 07АП-795/08, 07АП-2408/08, 07АП-3527/08, 07АП-4504/08, 07АП-5544/08);

6 дел — в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения с землей сделок аренды (о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка) (№ 07АП-70/08, 07АП-930/08, 07АП-1007/08, 07АП-1184/08, 07АП-3565/08, 07АП-3769/08);

2 дела — о заключении или расторжении договора аренды земельного участка (№ 07АП-1048/08, 07АП-2595/08);

1 дело — об установлении сервитута на земельном участке (№ 07АП-4924/08).

В 2009 г. категории споров, возникающих из земельных правоотношений, остались прежними. Было рассмотрено:

13 дел — в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения с землей сделок аренды (о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка) (№ 07АП-904/09, 07АП-1006/09, 07АП-2116/09, 07АП-2571/09, 07АП-2572/09, 07АП-3179/09, 07АП-3255/09, 07АП-9031/09, 07АП-6433/09, 07АП-9560/09, 07АП-9569/09, 07АП-9585/09, 07АП-9798/09);

11 дел — об оспаривании ненормативных правовых актов, связанных с предоставлением земельных участков и оформлением прав на земельные участки (№ 07АП-3083/08, 07АП-13/09, 07АП-2226/09, 07АП-2482/09, 07АП-4126/09, 07АП-7688/09, 07АП-9114/09, 07АП-9118/09, 07АП-9628, 07АП-9634, 07АП-9911/09);

5 дел — о признании права собственности на землю (№ 07АП-1833/08(2), 07АП-2470/08(2), 07АП-2599/09, 07АП-4416/09, 07АП-7787/09);

3 дела — об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения (№ 07АП-640/09, 07АП-9438/09, 07АП-9571/09);

3 дела — о заключении или расторжении договора аренды земельного участка (№ 07АП-1316/09, 07АП-1460/09, 07АП-6301/09);

2 дела — об установлении сервитута на земельном участке (№ 07АП-1383/09, 07АП-5873/09).

Иски о признании права собственности нередко мотивированы ст. 234 ГК РФ. Согласно п. 1 ст. 234 ГК РФ лицо (гражданин или юридическое лицо), не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет либо иным имуществом в течение 5 лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность). Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

Приобретение права собственности по давности владения имуществом возможно при наличии следующих условий:

- 1) давностное владение должно быть добросовестным (лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности);
- 2) давностное владение должно быть открытым (лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о скрытии этого имущества);
- 3) давностное владение должно быть непрерывным, т.е. оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности. В случае удовлетворения иска давностного владельца об истребовании имущества из чужого незаконного владения имевшая место ранее времененная утрата им владения спорным имуществом перерывом давностного владения не считается. Передача давностным владельцем имущества во временное владение другого лица не прерывает давностного владения. Не наступает перерыв давностного владения также в том случае, если новый владелец имущества является сингулярным или универсальным правопреемником предыдущего владельца (п. 3 ст. 234 ГК РФ);
- 4) владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору. По этой причине ст. 234 ГК РФ не подлежит применению в случаях, когда владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.).

Течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со

ст. 301 и 305 ГК РФ, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям (п. 4 ст. 234 ГК РФ).

В соответствии с п. 16 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ 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» по смыслу ст. 225 и 234 ГК РФ право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозяйное имущество.

Поскольку с введением в действие Закона СССР «О собственности в СССР» (с 01.07.1990) утратила силу ст. 90 ГК РСФСР 1964 г., согласно которой исковая давность не распространяется на требования государственных организаций о возврате государственного имущества из чужого незаконного владения, с указанной даты в отношении государственного имущества действуют общие положения об исчислении срока исковой давности.

В силу п. 4 ст. 234 ГК РФ течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со ст. 301 и 305 ГК РФ, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям. В этой связи течение срока приобретательной давности в отношении государственного имущества может начаться не ранее 1 июля 1990 г. При разрешении споров в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, следует учитывать, что они приобретаются в собственность в порядке, установленном земельным законодательством.

В силу п. 2 ст. 234 ГК РФ до приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания. Следовательно, давностный владелец имеет право на защиту своего владения применительно к правилам ст. 301, 304 ГК РФ.

При рассмотрении иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения, предъявленного давностным владельцем, применению подлежат также положения ст. 302 ГК РФ при наличии соответствующего возражения со стороны ответчика.

В п. 4 ст. 234 ГК РФ предусмотрено специальное основание для начала течения срока приобретательной давности, которое не ограничено условиями п. 1 указанной статьи. Если основанием для отказа в удовлетворении иска собственника об истребовании имущества из чужого незаконного владения является пропуск срока исковой давности, с момента его истечения начинает течь срок приобретательной давности в отношении спорного имущества.

Открытость как элемент состава владения для давности должна подтверждаться имеющимися в материалах дела документами.

Добросовестность как элемент давностного владения не связана с критериями ее определения по аналогии со ст. 302 ГК РФ, поскольку гипотеза указанной нормы предполагает соответствующий титул владения, опираясь на который владелец считает себя добросовестным. Применительно к владению для давности элемент добросовестности предполагает отсутствие целенаправленного завладения имуществом помимо воли титульного владельца.

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.

По смыслу абз. 2 п. 1 ст. 234 ГК РФ отсутствие государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество не является препятствием для признания права собственности на это имущество по истечении срока приобретательной давности.

Если материалами дела подтверждается беститульное, добросовестное, открытое, непрерывное владение истцом спорным земельным участком в течение установленного законом срока, суд приходит к выводу об обоснованности заявленного требования и необходимости его удовлетворения.

Судебный акт об удовлетворении иска о признании права собственности в силу приобретательной давности является основанием для регистрации права собственности в ЕГРП.

В силу ч. 3 ст. 222 АПК РФ решение суда об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности также является основанием для регистрации права собственности в ЕГРП.

Регистрация права собственности на основании судебного акта не является препятствием для оспаривания зарегистрированного права другими лицами, считающими себя собственниками этого имущества.

Рассматривая дела о признании права собственности на самовольную постройку или о признании постройки самовольной и о ее сносе, суд должен исходить из конкретных обстоятельств дела, а именно из реальной возможности оформления прав на земельный участок, соблюдения при строительстве строительных норм и правил, а главное, отсутствия нарушений прав и законных интересов иных лиц, угрозы жизни и здоровью граждан.

Необходимо отметить, что рассмотрение требований о признании права собственности на самовольную постройку, о признании постройки самовольной и ее сносе возможно только в порядке искового производства, а не путем установления юридического факта.

Согласно п. 23 Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ 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» в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. В мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой.

Если самовольная постройка была обременена правами третьих лиц, соответствующие обременения также прекращаются.

При этом лица, правами которых обременен спорный объект, должны быть привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне ответчика, поскольку судебный акт может повлиять на их права.

Ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществлявшее самовольное строительство. При создании самовольной постройки с привлечением подрядчиков ответчиком является заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка.

В случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной.

Если право собственности на самовольную постройку зарегистрировано не за владельцем, а за иным лицом, такое лицо должно быть привлечено в качестве соответствника к участию в деле по иску о сносе самовольной постройки (абз. 2 ч. 3 ст. 40 ГПК РФ или ч. 2 ст. 46 АПК РФ).

Если ответчик, против которого принято решение о сносе самовольной постройки, не осуществлял ее строительство, он вправе обратиться в суд с иском о возмещении убытков к лицу, осуществлявшему самовольную постройку.

Признание права собственности на самовольную постройку не свидетельствует о невозможности оспаривания заинтересованным лицом в последующем права собственности на это имущество по иным основаниям.

Учитывая, что самовольная постройка не является имуществом, принадлежащим наследодателю на законных основаниях, она не может быть включена в наследственную массу. Вместе с тем это обстоятельство не лишает наслед-

ников, принявших наследство, права требовать признания за ними права собственности на самовольную постройку.

Однако такое требование может быть удовлетворено только в том случае, если к наследникам в порядке наследования перешло право собственности или право пожизненного наследуемого владения земельным участком, на котором осуществлена постройка, при соблюдении условий, установленных ст. 222 ГК РФ.

В соответствии со ст. 130 ГК РФ объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу. Исходя из п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой признается не только жилой дом, другое строение, сооружение, но и иное недвижимое имущество. Поэтому объект незавершенного строительства как недвижимое имущество также может признаваться самовольной постройкой.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, представляется, что для признания права собственности на самовольную постройку необходимо, чтобы именно сам объект не приводил к вышеуказанным последствиям.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд, по какой-либо независящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь созданный объект недвижимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами, регулирующими правоотношения, вытекающие из градостроительной деятельности, и отношения по использованию земель.

При этом необходимым условием для признания права собственности является соблюдение требований п. 3 ст. 222 ГК РФ, что должно быть доказано истцом при подаче в суд соответствующего иска.

Положения ст. 222 ГК РФ не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости.

В случаях, когда самовольно возведенный объект, не являющийся новым объектом или недвижимым имуществом, создает угрозу жизни и здоровью граждан, заинтересованные лица вправе на основании п. 1 ст. 1065 ГК РФ обратиться в суд с иском о запрещении деятельности по эксплуатации данного объекта.

Лица, право собственности или законное владение которых нарушается со-хранением таких объектов, могут обратиться в суд с иском об устранении на-рушения права, не соединенного с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).

В соответствии со ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения на-рушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Это же право предоставлено ст. 305 ГК РФ также лицу хотя и не яв-ляющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизнен-ного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управ-ления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором.

На практике в конкретных случаях требование, предусмотренное ст. 304 ГК РФ, может формулироваться как требование об обязанности не чинить истцу препятствий в пользовании своим имуществом, об обязанности ответчика вос-становить демонтированное имущество истца, требование об обязанности не чинить истцу препятствий в проходе (проезде) через земельный участок от-ветчика.

Сложностей с правильной квалификацией предъявленных исковых требова-ний при рассмотрении дел по спорам об устранении нарушений прав закон-ного владельца, не связанных с лишением владения, в основном не возникает.

В силу ст. 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец дока-жет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушаются его право соб-ственности или законное владение.

Предметом негаторного иска может быть только индивидуально-определенное имущество. В предмет доказывания по негаторному иску не входит установле-ние обстоятельств, связанных с началом течения срока исковой давности, по-скольку он по данной категории споров не применяется. Это обусловлено тем, что нарушение, предусмотренное ст. 304 ГК РФ, носит длящийся характер и не устранило ответчиком до момента обращения с иском в суд.

Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земель-ном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершают действия (бездействие), нарушающие право истца.

При рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с ли-шением владения, путем возведения ответчиком здания, строения, сооруже-ния суд устанавливает факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта.

Несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право собственности или законное владение истца.

Удовлетворяя иск об устраниении нарушений права, не связанных с лишением владения, суд вправе как запретить ответчику совершать определенные действия, так и обязать ответчика устраниить последствия нарушения права истца.

Отсутствие возражений предыдущего собственника имущества против нарушений права собственности, не связанных с лишением владения, само по себе не может являться основанием для отказа в удовлетворении иска нового собственника об устраниении нарушений права, не связанных с лишением владения.

В силу ст. 208 ГК РФ исковая давность не распространяется на требование собственника или иного владельца об устраниении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения. В этой связи длительность нарушения права не препятствует удовлетворению этого требования судом.

В апелляционных жалобах ответчики часто приводят доводы о том, что истец, являясь арендатором, а не собственником имущества, не вправе требовать от ответчиков не чинить препятствий по пользованию арендаемым имуществом.

При замене истца по негаторному иску в порядке процессуального право-преемства суд обязан исследовать и оценить доказательства перехода к лицу, привлекаемому в качестве истца, прав собственности на спорное имущество с учетом требований, установленных законодательством.

Судебной практикой сформулирован предмет доказывания по требованиям об устраниении нарушений прав законного владельца, не связанных с лишением владения. По негаторному иску, направленному на защиту правомочий владения и пользования имуществом, истец должен доказать наличие у него соответствующего вещного или обязательственного права на индивидуально-определенную вещь (право собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления, аренды, безвозмездного пользования (ссуды) и т.п.), факт нахождения данного имущества в его владении и противоправность создания ответчиком препятствий в осуществлении истцом правомочий по пользованию этим имуществом (Определения ВАС РФ от 20.12.2007 № 16919/07, от 16.04.2008 № 4604/08).

При рассмотрении исков об освобождении земельных участков от имущества ответчиков значение для дела имеет то обстоятельство, какое имущество требует убрать истец — движимое или недвижимое. В случае если истец требует

убрать (снести) недвижимое имущество, то препятствием для удовлетворения иска может быть зарегистрированное право собственности ответчика на это имущество, поскольку удовлетворение искового требования ведет к уничтожению имущества ответчика, что повлечет за собой прекращение права собственности на вещь в порядке и способом, не предусмотренными гл. 15 ГК РФ. Напротив, удовлетворение требования демонтировать движимое имущество может свидетельствовать не об уничтожении имущества, а об изменении его местонахождения.

Применение же ст. 304 ГК РФ в широком смысле должно быть оправдано конкретными обстоятельствами дела, поскольку данная норма специально направлена на защиту правомочия пользования своим имуществом, принадлежащего титульному владельцу. В связи с этим для правильной квалификации заявленных требований (по ст. 301 или 304 ГК РФ) судам следует устанавливать обстоятельства, позволяющие сделать вывод как о том, кто фактически владеет спорным имуществом — истец или ответчик, так и о том, может ли истец пользоваться своим имуществом или нет. При этом важное значение в спорах о недвижимом имуществе могут иметь такие обстоятельства, как наличие у истца доступа к земельному участку, на котором расположено имущество ответчика, или наличие охраны спорного земельного участка.

В практике встречаются случаи, когда негаторные иски смешиваются с иска-ми об установлении сервитутов вследствие ошибочного представления о том, что основания этих исков одинаковы — нарушение прав собственника по пользованию своим имуществом.

По своему правовому содержанию сервитут — это право ограниченного пользования соседним земельным участком, а не способ защиты права собственности путем устранения препятствий в пользовании недвижимым имуществом, т.е. такое требование не является негаторным.

Согласно п. 1 ст. 274 ГК РФ основанием для установления сервитута является не наличие препятствий в пользовании недвижимым имуществом, а необходимость обеспечения нужд собственника недвижимости. Такое же право предоставлено ст. 277 ГК РФ в отношении здания, сооружения и другого недвижимого имущества, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком. В соответствии с п. 3 ст. 274 ГК РФ основанием для предъявления в суд соответствующего требования является отказ собственника соседнего земельного участка от установления сервитута либо недостижение соглашения об условиях сервитута во внесудебном порядке.

Следовательно, собственник недвижимости, требующий установления сервите-та, не обязан доказывать факт чинения собственником соседнего земельного участка препятствий в пользовании имуществом, а должен обосновать необходимость предоставления ему ограниченного права пользования соседним участком для определенных целей.

Соотношение с правом пользования частью чужого земельного участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества, принадлежащие не собственнику земельного участка: в соответствии со ст. 274 ГК РФ право требовать установления сервитута принадлежит собственнику недвижимого имущества. Судебной практикой выработан подход, согласно которому истцом по требованию об установлении сервитута может выступать не только собственник, фактически владеющий своим имуществом, но и собственник, не владеющий имуществом, но передавший имущество во владение по договору (аренды, лизинга) третьему лицу.

Обобщая практику по спорам об установлении сервитута, можно констатировать, что в круг обстоятельств, подлежащих доказыванию по таким искам, входят право истца на свое имущество, невозможность достичь соглашения об установлении сервитута во внесудебном порядке, необходимость предоставления истцу ограниченного права пользования чужим имуществом и невозможность пользоваться своим имуществом иначе как путем ограниченного использования имущества ответчика.

Что касается восстановления положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, и пресечения действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу его нарушения, то в судебном порядке решаются вопросы, касающиеся признания правового акта несоответствующим либо приостановления исполнения акта, не соответствующего законодательству, и другие вопросы, предусмотренные ст. 60 ЗК РФ.

Земельные споры могут возникнуть в связи с изъятием участка, ограничением прав на землю, нарушением границ землепользования и в других случаях, когда нарушено субъективное право лица.

Например, при наличии у лица права на оформление земельного участка в собственность действия или бездействие органов, обязанных оформлять такие права, подлежат обжалованию.

Решения о признании недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления принимаются в отношении ненормативных актов или актов, не соответствующих закону или иным нормативно-правовым актам и нарушающих права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица в области использования и охраны земель.

Особенностью данной категории дел является то, что заявление о признании ненормативных правовых актов недействительными, решений и действий (бездействия) незаконными может быть подано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня, когда лицу стало известно о нарушении его законных прав и интересов (ч. 4 ст. 198 АПК РФ); в то же время подача заявления о признании права собственности не ограничена временными рамками.

Помимо несоответствия оспариваемого акта закону или иному нормативному акту в судебном заседании обязательно должно быть установлено, нарушает

ли оспариваемый акт, решение или действия (бездействие) права и законные интересы заявителя. Только при наличии одновременно двух этих оснований ненормативный правовой акт может быть признан недействительным.

Так, при выборе способа защиты важно правильно определить, какие субъективные права нарушены: право собственности или право на оформление имущества в собственность.

Что касается возмещения убытков, причиненных нарушением прав собственников земельных участков, то на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре. Например, к восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносе незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устраниению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств.

В силу п. 52 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ 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» оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

В то же время решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия ее недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРП.

В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение. Ответчиками по иску, направленному на оспаривание прав или обременений, вытекающих из зарегистрированной сделки, являются ее стороны.

Государственный регистратор не является ответчиком по таким искам, однако может быть привлечен к участию в таких делах в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Если иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права или обременения, предъявлен к государственному регистратору, суд осуществляет замену ненадлежащего ответчика в соответствии с ч. 1 ст. 41 ГПК РФ или ч. 1, 2 ст. 47 АПК РФ.

В силу ч. 2 ст. 13 ГПК РФ или ч. 1 ст. 16 АПК РФ государственный регистратор обязан внести запись в ЕГРП на основании судебного акта независимо от его участия в деле.

Наличие судебного акта, являющегося основанием для внесения записи в ЕГРП, не освобождает лицо от представления иных документов, не являющихся правоустанавливающими, которые необходимы для внесения записи в ЕГРП согласно Закону о регистрации.

Течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП. При этом сама по себе запись в ЕГРП о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что со дня ее внесения в ЕГРП лицо знало или должно было знать о нарушении права.

Поскольку законом не установлено иное, к искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности, предусмотренный ст. 196 ГК РФ.

Вместе с тем в силу абз. 5 ст. 208 ГК РФ в случаях, когда нарушение права истца путем внесения недостоверной записи в ЕГРП не связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется.

Оспариванию подлежат результаты кадастровой оценки земельного участка, которые утверждаются уполномоченным государственным органом и сообщаются налогоплательщику в установленном законом порядке (именно с этого момента они приобретают свойство обязательности, характерное для любого нормативного правового акта, и, соответственно, возникает возможность их оспаривания).

Отнесение акта об утверждении кадастровой оценки к числу нормативных общепризнано. При этом подрядчиком работ по кадастровой оценке земель по общему правилу выступают организации, имеющие лицензию на осуществление оценочной деятельности (возможность привлечения к названным работам лиц, имеющих лицензию на осуществление оценочной деятельности, предусмотрена в Постановлении от 08.04.2000 № 316 (в ред. от 17.09.2007)).

Ссылки на «несоответствие методики определения кадастровой стоимости установленным правилам», а также на ее «необоснованность» (что по общему правилу подразумевает ее несоответствие рыночной стоимости) встречаются практически в каждом конфликте с налоговым органом, касающемся налогооблагаемой базы по земельному налогу (рассматриваемому либо в самостоятельном порядке, либо производно от вопроса недоимки и санкций).

Земельный кодекс РФ различает два вида стоимости земельного участка — кадастровую и рыночную. При этом устанавливается (п. 5 ст. 65 ЗК РФ, п. 1 ст. 390 НК РФ), что для целей налогообложения определяется именно кадастровая стоимость.

В ст. 66 ЗК РФ прямо предусмотрено, что рыночная цена земельного участка устанавливается в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности, а для установления кадастровой стоимости проводится государственная кадастровая оценка земель, т.е. методологически определение этих показателей различно, в том числе и на законодательном уровне.

Следует также учитывать, что ни федеральными законами, ни законами субъектов Российской Федерации, а также иными правовыми актами не предусмотрена обязанность перепроверять результаты кадастровой оценки (представляется, что в полномочия судов при рассмотрении дел об оспаривании нормативных правовых актов также не входит проверка методов оценки и порядка проведения соответствующих расчетов).

Нормативно не устанавливается тождество кадастровой стоимости земельного участка и его рыночной стоимости, и, как следствие, отсутствуют и указания на возможность произвольной замены кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимостью.

Законодательство не содержит указаний ни на то, что кадастровая стоимость земельного участка не должна превышать его рыночную стоимость, ни на то, что кадастровая стоимость земельного участка должна быть максимально приближена к его рыночной стоимости.

Даже при подтверждении несоответствия показателей кадастровой стоимости рыночным ценам данное обстоятельство не может являться доказательством отступления от требований законодательства.

В тех же случаях, когда при проведении кадастровой оценки земельных участков не была собрана достаточная и достоверная информация о них, необходимая для проведения государственной кадастровой оценки земель, что привело к недостоверности кадастровой оценки как таковой (безотносительно к ее соотношению с рыночной стоимостью), следует учитывать, что само по себе признание недостоверными результатов государственной кадастровой оценки не предрешает вопроса о признании кадастровой стоимостью спорных земельных участков их рыночной стоимости, а тем более — об обязанности включить в земельный кадастр сведения о кадастровой стоимости данных участков, равной их рыночной стоимости.

Если вопрос соответствия кадастровой стоимости рыночной неизбежно возникает при попытках оспаривания действий налоговых органов по сущностным критериям, то, отмечая формальные критерии защиты прав землевладельца-налогоплательщика, следует обратить внимание на следующее.

В силу п. 14 ст. 396 НК РФ по результатам проведения государственной кадастровой оценки земель кадастровая стоимость земельных участков подлежит доведению до сведения налогоплательщика в порядке, определяемом органами местного самоуправления.

По общему правилу это публикация в местном печатном органе, с надлежащим осуществлением которой закон связывает саму возможность для налогоплательщика «самостоятельно исчислить и уплатить земельный налог» (ст. 390 НК РФ), хотя закон не исключает и использование иных способов доведения информации.

Официальным опубликованием нормативного правового акта считается публикация его полного текста на государственном языке Российской Федерации в том средстве массовой информации, которое определено в качестве официального периодического издания, осуществляющего публикацию нормативных правовых актов, принятых данным органом или должностным лицом.

Так, в судопроизводстве сложилась практика, согласно которой утрата доказательств публикации или обнародования нормативного акта сама по себе не свидетельствует, что заинтересованным лицам не была обеспечена возможность ознакомиться с его содержанием; равным образом даже отсутствие источника опубликования не влияет на свойство нормативности изданного акта и не нарушает прав налогоплательщика, «выполняющего предписание данного акта и уплачивающего налоги в течение длительного времени». Данний подход представляется верным, хотя, возможно, и не во всем.

Также следует учитывать, что в соответствии с п. 14 ст. 396 НК РФ определен порядок, согласно которому кадастровая стоимость земельных участков по состоянию на 1 января календарного года подлежит доведению до сведения налогоплательщиков не позднее 1 марта этого года. Данная норма является специальной по отношению к нормам части первой Налогового кодекса РФ, в силу чего подлежит прямому применению и не может быть признана противоречащей положениям п. 1 ст. 5 НК РФ.