



Подусовская Виктория Вадимовна

аспирант кафедры правового обеспечения
экономической деятельности Самарского
государственного экономического
университета

v-podusovskaya@mail.ru

Podusovskaya Victoria Vadimovna

graduate student of the department of legal support
of economic activities Samara State University of
Economics

**ВИНДИКАЦИОННЫЙ ИСК
КАК СПОСОБ ЗАЩИТЫ ПРАВА
СОБСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО
ЛИЦА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

В статье рассматривается земельный участок как объект права собственности, приводится определение виндикации как способа защиты нарушенного права собственности, дается определение индивидуализирующим характеристикам земельного участка, позволяющим его идентифицировать в качестве объекта права собственности, приводятся мнения научных деятелей относительно вопроса возможности применения виндикации в случае защиты права собственности на земельный участок, исследуются теоретические и практические проблемы применения такого способа защиты права собственности юридического лица в отношении земельного участка как виндикационный иск.

Ключевые слова: право собственности; земельный участок; способы защиты земельных прав; виндикационный иск; незаконное владение.

**VENDICATIVE SUIT AS A WAY
OF PROTECTING THE RIGHT OF
OWNERSHIP OF THE LEGAL ENTITY
TO THE LAND AREA**

The article considers the land as an object of property rights, is the definition of debt collection as a way to protect the violation of property rights defines the individualizing characteristics of the land, allowing him to be identified as an object of property rights, are the views of academics regarding the question of the possibility of using debt collection in case of protection of property rights on land, examines the theoretical and practical problems of using such od and the protection of property rights of a legal person in respect of the land as a replevin.

Keywords: property rights; ways to protect land rights; vindication lawsuit; illegal possession.

Защита земельных прав выражается в осуществлении уполномоченными субъектами земельных правоотношений определенной деятельности, которая направлена на восстановление или признание земельного права, которое было нарушено, и охрана которого санкционирована государством. При этом государство считается цивилизованным только в том случае, если его гражданам гарантированы права собственности в отношении недвижимости, а в рассматриваемом случае - в отношении земли [1, с. 36].

Юридические лица, как субъекты права в сфере земельных отношений, редко становятся предметом научных исследований с позиции специфики гражданско-правовой защиты. Между тем, правильный выбор юридическим лицом способа защиты имеет важное значение при сохранении данным субъектом прав на определенное земельное имущество. Поскольку предпринимательская деятельность требует быстрого реагирования на любое нарушение в силу особой специфики «непрерывного производства» и угрозы бизнесу, а в статье 401 ГК РФ говорится о повышенной ответственности предпринимателей, именно поэтому государство должно создавать такие системы защиты прав предпринимателей, которые бы действовали оперативно, поддерживая баланс интересов.

В. В. Ярков указывал, что требование, заявленное истцом посредством обращения в суд, к ответчику, о защите охраняемого законом права или интереса, является иском [2, с. 10].

Иск в процессуальном смысле представляет собой требование, заявленное лицом в суд первой инстанции в защиту нарушенных прав и законных интересов. Соответственно иск является средством возбуждения гражданского процесса. Из содержания норм Гражданского кодекса РФ усматривается, что термин «иск» обозначает способность материального субъективного права осуществляться принудительно на основании решения суда.

В случае нарушения права собственности юридического лица на земельный участок оно может обратиться за восстановлением нарушенного права путем подачи в суд виндикационного иска.

Из содержания положений ст. 301-303 Гражданского кодекса РФ следует, что собственник, который вопреки собственной воле утратил владение, вправе предъявить иск об истребовании принадлежащего ему имущества их чужого незаконного владения. Для удовлетворения заявленных требований необходимо наличие следующих условий: 1) наличие у истца права собственности в отношении предмета иска; 2) утрата фактического владения данной вещью; 3) наличие индивидуально-определенных признаков, позволяющих конкретизировать вещь; 4) факт нахождения истребуемой вещи у ответчика.

В теории гражданского права в отношении виндикации недвижимого имущества сформировались две основные концепции:

- концепция ограниченной виндикации;
- концепция абсолютной виндикации.

В соответствии с положениями концепции ограниченной виндикации применение виндикационного иска возможно лишь в отношении движимых вещей и так называемой «движимой недвижимости», обозначенной в абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ. А. М. Эрделевский

в одной из своих публикаций также утверждал, что «с позиции российского законодательства виндикационный иск в качестве способа защиты нарушенного правомочия владения может быть предъявлен лишь в отношении движимой вещи», а действия третьих лиц по отношению к недвижимой вещи только препятствуют собственнику воздействовать на нее и использовать по назначению в пределах принадлежащих ему прав [3, с. 93]. Е. А. Суханов, являющийся сторонником концепции ограниченной виндикации, полагает, что только лишь в отношении движимого имущества возможно лишиться фактического «физического» обладания вещью, либо возможно лишиться такого владения по отношению в объектам недвижимости в силу закона, то есть по отношению к таким вещам, которые возможно «физически» истребовать из чужого незаконного владения [4, с. 184]. При этом, согласно данной концепции, утратить фактическое владение вещью возможно только в результате внесения соответствующей записи в государственный реестр прав на недвижимое имущество. Соответственно, в том случае, если собственник незаконно лишен возможности пользоваться принадлежащим ему земельным участком, его нарушенное право и законные интересы защищаются с помощью негаторного иска, но не виндикационного. А. Д. Рудоквас, соглашаясь с мнением, высказанным Е. А. Сухановым, о том, что невозможно фактически утратить владение в отношении недвижимой вещи, указывает на концепцию «владения по записи», существующую в зарубежной цивилистике. Он указывает, что соответствующая запись в реестре прав о праве собственности лишь устанавливает правомочность владения собственника, а не является основанием для возникновения права собственности [5, с. 57]. В связи с этим А. Д. Рудоквас полагает, что господство над вещью, относящейся к разряду недвижимых вещей, которое по своей сути тождественно фактическому обладанию вещью, относящейся к разряду движимых вещей, дает лицу именно соответствующая регистрационная запись в государственном реестре прав.

Между тем, разрешая вопрос о виндикации недвижимого имущества, необходимо учитывать, что факт владения не требует от собственника осуществления постоянного физического контроля в отношении принадлежащей ему вещи, не связано с условием личного присмотра за вещью. Достаточно лишь обладать возможностью воздействия на указанное имущество, которое основывается на нравственных и правовых гарантиях, чтобы констатировать факт владения [6, с. 116]. В том случае, если собственник будет лишен возможности воздействовать на имущество, закрепленное за ним на праве собственности, владение будет прекращено. Получается, что собственник захваченной третьими лицами недвижимости и собственник выбывшей из его владения движимой вещи в указанном случае находятся в одинаковом положении лица, которое утратило владение, и у которого возник интерес данное право восстановить, и, в связи с тем, что нормами действующего законодательства не предусмотрены какие-либо положения об ограничениях, судебная практика сложилась таким образом, что рассмотрению подлежат требования об истребовании имущества их чужого незаконного владения и

в отношении недвижимого имущества, и в том числе земельных участков.

Сторонник противоположной концепции абсолютной виндикации В. В. Витрянский указывает, что судебная практика идет по такому пути, рассматривая виндикационные иски в случае нарушения права собственности в отношении недвижимого имущества, поскольку любое завладение чужим имуществом предполагает лишение собственника возможности использовать принадлежащее ему имущество. В связи с тем, что, при осуществлении восстановления нарушенного права собственника недвижимой вещи необходимо отобрать данную вещь у фактического владельца и передать ее собственнику, защита нарушенного права может быть осуществлена путем предъявления собственником, утратившим принадлежащую ему недвижимость, к фактическому владельцу именно виндикационного иска [7, с. 34].

Помимо вышеперечисленных существуют и иные подходы к вопросу о виндикации земельных участков. Так, по мнению В. А. Болдырева и В. А. Сысова, при разрешении вопроса о применении виндикационного или негаторного иска, «судам следует давать оценку тому обстоятельству, какая по площади часть земельного участка была обособлена в результате незаконных действий ответчика и использовалась последним. В том случае, если часть земельного участка, которая оказалась в пользовании ответчика, по площади больше, чем часть, которая используется истцом, можно говорить, что земельный участок в целом находился во владении ответчика. В последнем случае иск об истребовании части земельного участка следует оценивать как виндикационный» [8, с. 7].

Вопрос о применении виндикационного или негаторного иска при незаконном завладении частью земельного участка должен разрешаться в зависимости от того, лишен ли истец фактического владения частью земельного участка или нет. В том случае, если собственник лишен такой возможности относительно принадлежащего ему недвижимого имущества, применению подлежит такой способ защиты, как виндикационный иск.

К. И. Скловский утверждал, что в результате удовлетворения виндикационных требований осуществляется передача вещи ее законному владельцу, в результате которой он вновь может занять принадлежащий ему земельный участок или помещение [9, с. 154]. В том случае, если собственник уже занимает и находится на принадлежащем ему земельном участке или в помещении, виндикационный иск не может быть применен, поскольку в таком присуждении истец не нуждается.

При определении такого способа защиты нарушенного права как виндикационный иск необходимо учитывать возможность доступа на занятую ответчиком часть земельного участка и применять данный способ только в том случае, если у истца отсутствует возможность естественным образом перемещаться на занятую ответчиком часть земельного участка.

Руководствуясь пунктом 32 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 года №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», лицо,

которому на праве собственности принадлежит земельный участок, но который вследствие неправомерных действий другого лица лишен возможности владеть указанным участком, вправе истребовать принадлежащий ему земельный участок из чужого незаконного владения [10]. При этом объектом виндикации во всех случаях может быть только индивидуально-определенная вещь. Таким образом, предъявление виндикационного иска возможно только в том случае, если указанный объект виндикации индивидуализирован.

Соответственно, в случае, если суд присудит к возврату имущество, которое определено родовыми признаками и не отграничено от другого имущества, находящегося в собственности у ответчика и относящегося к тому же роду, что и истребуемое имущество, например, соседний земельный участок, это будет свидетельствовать о получении истцом эквивалента принадлежащего ему имущества, а не о возврате утраченного, что не может рассматриваться в качестве виндикации, поскольку возмещаются убытки или производится возврат неосновательно полученного.

В рассматриваемом случае предметом виндикации является земельный участок. Понятие земельного участка неоднократно изменялось. С 1 марта 2015 года вступила в силу новая редакция Земельного кодекса РФ, в которой уточняются и само понятие земельного участка, и его образование и закрепляемые на него права [11]. Согласно п. 3 ст. 6 Земельного кодекса РФ земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи [12]. Следует отметить, что действующее легальное определение земельного участка является не первым. В первоначальном варианте ЗК РФ (до 24 октября 2008 года) содержалась следующая формулировка: земельным участком как объектом земельных отношений является часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Легко заметить, что законодатель, внося изменения, исключил из определения такой признак земельного участка, как почвенный слой, поэтому в соответствии с указанными изменениями в земельном законодательстве почва больше не является обязательной составляющей земельного участка.

Кроме того, законодатель уточнил еще один признак земельного участка, а именно его характеристики, которые позволяют определить земельный участок в качестве индивидуально-определенной вещи, в которые, конечно же, входят и границы земельного участка. По мнению С. Ю. Стародумовой, к таким характеристикам относятся фактические, антропогенные и природные характеристики [13, с. 43].

Помимо вышеуказанных, к подобным характеристикам следует также отнести природно-антропогенные, то есть наличие на земельном участке природных объектов, измененных в результате хозяйственной и иной деятельности, или объектов, созданных человеком, обладающих свойствами природных объектов и имеющих рекреационное и защитное значение.

К природным характеристикам земельного участка можно отнести, к примеру, наличие на его поверхности

водных объектов, имеющих естественное происхождение, деревьев и т. д. Антропогенные характеристики свидетельствуют о наличии зданий, сооружений и т. п. на земельном участке. К природно-антропогенным характеристикам можно отнести, например, наличие искусственных водных объектов. В качестве фактических (физических) характеристик выступают площадь земельного участка, а также наличие установленных границ.

Подчеркну, что в состав земельного участка не входят недра. Правовое регулирование отношений, связанных с охраной и использованием недр, осуществляется законодательством о недрах, в частности Законом РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах». При этом в Законе не говорится, что следует понимать под почвенным слоем, а его толщина не определяется. В связи с этим определение верхней и нижней границы недр вызывает споры и дискуссии.

Необходимо обратить внимание, что определение понятия земельного участка и его отличие от иных смежных терминов, применяющихся в земельном законодательстве, имеют важное практическое значение. Оно проявляется прежде всего в том, что налогообложение, совершение сделок, связанных с переходом прав, а также возможность пользоваться судебной защитой при возникновении споров в полной мере могут быть реализованы лишь в отношении земельного участка, отвечающего требованиям, содержащимся в законодательстве.

Индивидуализация земельного участка происходит в соответствии с федеральными законами, в первую очередь – Законом № 221-ФЗ [14]. В п. 4.2 ст. 1 Закона № 221-ФЗ говорится об описании местоположения границ земельного участка, что свидетельствует об особенностях отражения сведений о земельном участке в ГКН.

Говоря об индивидуализации земельного участка необходимо отметить, что границы земельного участка, устанавливаемые в соответствии с координатами (точки X и Y), на что указано в положениях Закона № 78-ФЗ и Закона № 221-ФЗ, являются его уникальными характеристиками [15]. Именно поэтому ни один земельный участок не может иметь одинаковые с другим земельным участком координаты, границы.

Из вышеизложенного следует вывод, что объектом виндикации при защите юридическим лицом права собственности на земельный участок может быть только земельный участок, поставленный на кадастровый учет с определением границ и стоимости.

В связи с тем, что предметом виндикации всегда является вещь, фактическое наличие у ответчика истребуемого имущества является еще одним условием для обращения в суд посредством применения такого способа защиты как виндикационный иск.

Следует отметить, что вернуть вещь собственника обязано именно то лицо, в чьем незаконном владении она находится. Суть незаконного владения заключается в том, что лицо, фактически обладающее вещью, не имеет на то соответствующих прав, приобретенных, например, на основании договора, заключенного с собственником вещи, в соответствии с условиями которого, вещь передается во временное владение контрагента собственника. В случае наличия договорных отношений, собственник не вправе пользоваться таким средством защиты как виндикационный иск.

Вместе с тем, законный владелец, например контрагент собственника, может выступать в виндикационном процессе в качестве ответчика, поскольку основания законности его владения спорной вещью будут рассмотрены в другом судебном разбирательстве.

Именно ответчик обязан доказать суду правомерность своего владения.

Вышеуказанное позволяет перейти к другому важному условию предъявления виндикационного иска коим является отсутствие договорных отношений между истцом и ответчиком в отношении спорного имущества, являющегося предметом виндикации.

Данное условие можно рассмотреть на примере: АО «Землеустройство» (Арендодатель) предоставило в аренду со сроком пять лет АО «Нефтегазопровод» (Арендатор) земельный участок. По истечении указанного в договоре аренды срока арендодатель в соответствии с условием договора и требованием ст. 621 Гражданского кодекса РФ предупредил арендатора о том, что не желает пролонгировать договор, и указал на необходимость освободить арендуемый земельный участок. Несмотря на данное требование, арендатор продолжал занимать указанный земельный участок, в результате чего арендатор, в ходе рассмотрения виндикационного иска, буде выступать в качестве незаконного владельца, а арендодатель – собственника, который утратил владение [16, с. 278].

Следует учитывать, что законодательство, регулирующее арендные отношения, содержит норму, которая обязывает арендатора возвратить имущество арендодателю в случае прекращения действия договора аренды (ст. 622 Гражданского кодекса РФ).

При этом целью виндикационного иска, как было указано ранее, является возврат собственником утраченной вещи. Такая же цель преследуется и в договорных отношениях, в которых в договоре содержится условие о возврате вещи, при этом контрагент, в нарушение данного условия не возвращает указанную вещь. Однако, в приведенном случае спорное имущество – земельный участок, было передано собственником по своей воле, что исключает возможность виндикации, поскольку нарушение прав собственника произошло в силу договорных обязательств.

Данный пример позволяет сделать вывод о том, что виндикационный иск направлен на охрану абсолютного права собственности, а обязательственный иск, который должен быть применен в рассматриваемом случае, направлен к конкретному лицу, обязанному перед кредитором.

В указанном случае нарушены именно обязательно-правовые отношения, которые не могут быть защищены посредством виндикации, поскольку спорное имущество передано контрагенту по воле самого собственника. В данном случае способом защиты является присуждение к исполнению обязанности в натуре. Тогда как цель виндикации – возврат собственнику вещи в отсутствие каких-либо договорных отношений между истцом и ответчиком на установление взаимных обязательств в отношении спорной вещи.

Таким образом, виндикационное притязание представляет собой санкционированное законодателем право собственника на возврат принадлежащей ему определенной вещи, которая ранее была им фактически утрачена вследствие неправомерных действий

лица, владеющего спорной вещью вопреки волеизъявлению собственника.

Литература:

1. Анисимов А. П. Судебная защита земельных прав граждан // Гражданское право. 2012. № 5. С. 35-39.
2. Гражданский процесс: учебник (Отв. Ред. проф. В. В. Ярков). – М., 2004. 720 с.
3. Эрделевский А. М. О защите права собственности на недвижимое имущество // Хозяйственное право. 2007. № 2. С. 92-96.
4. Гражданское право: Учебник: В 4 т. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2007. Т. 2. (автор раздела - Е.А. Суханов). 284 с.
5. Рудоквас А. Д. Комментарий отдельных положений постановления Пленума ВС РФ и ВАС 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 в свете грядущей реформы Гражданского кодекса Российской Федерации // Вестник экономического правосудия РФ. 2010. №7. С. 54-73.
6. Иеринг Р. Об основании защиты владения. Пересмотр учения о владении. М.: Тип. А.И. Мамонтова и Ко, 1883. 183 с.
7. Витрянский В. В. Некоторые проблемы защиты права собственности на недвижимость // Хозяйство и право. 2008. № 5. С. 32-41.
8. Болдырев В. А., Сысоев В. А. Земельные участки и их части как объекты гражданско-правовой охраны // Российская юстиция. 2014. № 1. С. 6-9.
9. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве: Учебно-практическое пособие. 5-е изд., перераб. М.: Статут, 2010. 893 с.
10. Постановление Пленума ВС РФ и Пленума 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» (ред. от 23.06.2015) // [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 10.06.2017).
11. Федеральный закон РФ от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» (ред. от 03.07.2016) // СЗ РФ. 2014. N 26 (часть I).
12. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 10.06.2017).
13. Стародумова С. Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. 2015. № 5. С. 42-45.
14. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 №221-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 10.06.2017).
15. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 №78-ФЗ (ред. от 13.07.2015) // [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 01.06.2017).
16. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 07.02.2017) // СПС Консультант Плюс.