Abstract

The article deals with the specifics of judicial protection of property rights when applying the vindication protection method. The problems of the application of the limitation period for the reclamation of land plots from someone else's illegal possession are analyzed. In particular, the issue of determining the time from which the limitation period begins to flow when protecting the ownership of a land plot begins to be considered and two approaches to determining the timing of the beginning of the calculation of such a period are being explored. The author makes an analysis of the relevant judicial arbitration practice and the positions of the higher courts. In addition, the article touches upon the issue of starting the calculation of the limitation period for claims for the protection of the right of state and municipal property due to the specificity of the ownership of land plots by public legal entities.

Key words: possession, reclamation from another illegal possession, vindication, land, real estate, land law, civil law.

Для защиты права собственности субъектов гражданского оборота на недвижимое имущество используются два основных иска — о признании права и об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Вопрос об определении наличия либо отсутствия владения недвижимым имуществом, в том числе и земельным участком, является краеугольным камнем, определяющим выбор надлежащего способа защиты права. Кроме того, выяснение указанного обстоятельства непосредственно влияет на разрешение вопроса о возможности применения срока исковой давности к рассматриваемым правоотношениям сторон в суде.

Необходимость правового оформления института владения в действующем российском законодательстве стала одним из ключевых моментов Концепции развития законодательства о вещном праве [1], разрабатываемой в соответствии с Указом Президента РФ от 18.07.2008 № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» [2]. Так, в рамках данной концепции предлагается включить в Гражданский кодекс Российской Федерации главу, закрепляющую положения о владении и владельческой защите. Проектом Закона о внесении изме-

нений в ГК РФ [3] предложено ввести в раздел 11 ГК РФ подраздел 1 «Владение» (гл. 13 «Понятие и виды владения», ст. ст. 209–214; гл. 14 «Защита владения», ст. ст. 215–220). Однако в настоящее время указанные положения не нашли своего отражения в действующем гражданском законодательстве.

Вместе с тем ни гражданским, ни земельным законодательством не раскрывается понятие «владение», оно лишь употребляется в контексте разработанной в цивилистической доктрине «триады» правомочий собственника по владению, пользованию и распоряжению принадлежащим ему имуществом, что влечет за собой возникновение проблем и противоречий в правоприменительной практике. Дискуссии вызывает и вопрос о том, следует ли считать владение самостоятельным институтом гражданского права либо простым полномочием собственника, является ли оно правом или юридическим фактом.

Так, Г. Ф. Шершеневич полагает, что с позиции законодателя владение, по своей правовой природе, следует рассматривать как факт, а не в качестве права. Данная позиция складывается из того, что различается законное и незаконное владение, а также самовольное, насильственное и подложное. Поскольку каждое право законно, не может быть самовольным, насильственным и подложным, то владение необходимо рассматривать в качестве фактического состояния, а не права [4].

Согласно позиции Е. А. Суханова, в российском праве правомочие владения — правомочие других прав (вещных или обязательственных) или фактическое состояние, а не вещное самостоятельное право. В то же время данное положение не препятствует гражданско-правовой защите [5].

Однако представляется наиболее правильным законодательное закрепление владения и как права, и как фактического обладания, поскольку как законное, так и незаконное владение может трансформироваться в вещное право. Так, в судебной практике имеется множество случаев, когда вещь остается в незаконном владении в связи прекращением течения исковой давности для виндикации, реституции или в связи

с добросовестностью приобретателя [6].

Владение недвижимым имуществом, а в частности земельным участком, имеет свои отличительные особенности, которые связаны прежде всего с необходимостью соблюдения процедуры государственной регистрации. Во-первых, момент наступления права собственности обуславливается совершением акта регистрации со стороны государственной власти, и во-вторых, таким образом правообладателю представляется особая защита.

Особую важность представляет вопрос о владении земельным участком. В правоприменительной практике указывается, что оно должно считаться прежде всего юридическим, а не фактическим понятием. Фактическое владение недвижимым имуществом составляет не обязанность, а право собственника, которое он может и не осуществлять, не теряя при этом правомочие владения.

Например, суды указывают, что «специфика владения земельными участками публично-правовым образованием заключается в отсутствии, в отличие от ответчика, доказывания факта держания, который исключает возможность владения других субъектов, но достаточно доказать только наличие свободного доступа на участок» [7].

Кроме того, необходимо признать тот факт, что в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрированы не только права титульных владельцев земельных участков, но и права незаконных владельцев, являющихся как добросовестными, так и недобросовестными приобретателями такого имущества.

Вместе с тем незаконные владельцы не перестают обладать вещными правами. В том случае, когда их право оспаривается и признается недействительным, они утрачивают право своего владения, хоть и незаконного, при виндикации в случае выбытия земельного участка из чужого владения помимо воли законного правообладателя. Исходя из изложенного, представляется, что владение, являясь фактическим состоянием обладания недвижимым имуществом, в частности земельным участком, лежит в основе любого вещного права.

Незаконный характер владения не влечет за собой законодательный запрет существования такого вида владения. Указанный подход базируется на общедозволительном методе гражданского права, при этом незаконность владения характеризуется его беститульностью, что является как раз фактическим отношением лица к имуществу.

В то же время, рассматривая владение как фактическое отношение лица к имуществу, нельзя отрицать то, что оно присуще и титульному, и беститульному владельцу. И законное, и незаконное владение не имеют правового значения, поскольку в силу действующего гражданского законодательства не признается вещным правом. Указанный правовой подход законодателя влечет за собой появление пробелов в сфере имущественных отношений, которые возникают до приобретения лицом вещных прав на имущество. Таким образом, права и законные интересы давностных владельцев недвижимого имущества и земельных участков, владельцев самовольных зданий, строений и сооружений, наследников тех наследодателей, при жизни не приватизировавших недвижимость, не приобретают правовую защиту.

Исходя из признания законодателем владения лишь как фактического состояния обладания лица недвижимым имуществом упускаются из виду уже существующие правоотношения по поводу владения, которые по своей сути являются правом, а также могут переходить к другим лицам в порядке универсального и сингулярного правопреемства. Представляется, что отсутствие признания владения как права не позволяет в полной мере развиваться ни гражданскому законодательству, ни гражданскому обороту.

Таким образом, ошибочный вывод о сохранении либо несохранении владения спорным имуществом может послужить суду самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований. В результате защита права собственности лица на недвижимое имущество становится невозможной. В этой связи представляется необходимым законодательное закрепление правовой категории «владение», являющейся основой возникновения вещных прав, и «фактическое владение», явля-

ющейся фактическим отношением, в том числе и в контексте владения недвижимым имуществом и земельными участками.

Список литературы

1. Концепция развития законодательства о вещном праве. Проект рекомендован к опубликованию в целях обсуждения (протокол № 3 от 18 марта 2009). М., 2009.

2. Указ Президента РФ от 18.07.2008 № 1108 (ред. от 29.07.2014) «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

3. Проект Закона о внесении изменений в Гражданский кодекс РФ // URL: http://www.arbitr.ru/upimg//733.

4. Шершеневич, Г. Ф. Учебник русского гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. М.: Статут, 2005. С. 211–212.

5. Гражданское право. В 4 т. Т. 2 / Отв. ред. Е. А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2015. С. 16.

6. Определение Судебной коллегии Верховного Суда РФ от 23.03.2017 по делу № 308-ЭС15-18307 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

7. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.08.2015 по делу № А32-32451/2013; Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.10.2017 по делу № А32-19426/2016 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».