

СРЕДНЕЕ  
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ  
ОБРАЗОВАНИЕ

С.А. Липски, Е.А. Позднякова

# СУДЕБНАЯ ЗАЩИТА ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ

Под редакцией **С.А. ЛИПСКИ**

Рекомендовано  
Экспертным советом УМО в системе ВО и СПО  
в качестве **учебника** для студентов  
среднего профессионального образования по направлению  
«Земельно-имущественные отношения»



КНОРУС • МОСКВА • 2024

УДК 349.4:347.2/.3(075.32)

ББК 67.407.1я723

Л61

**Рецензенты:**

**Д.А. Пашенцев**, проф. кафедры юриспруденции Московского государственного университета управления Правительства Москвы, д-р юрид. наук,

**С.П. Портянкина**, доц. кафедры гражданского права, гражданского и арбитражного процессов Государственного университета по землеустройству, канд. юрид. наук, майор милиции (в отставке)

**Авторы:**

**Липски Станислав Анджеевич**, заведующий кафедрой земельного права Государственного университета по землеустройству, д-р экон. наук, дош., действительный государственный советник Российской Федерации 3-го класса (введение, глава 2, общая редакция);

**Позднякова Елена Александровна**, доц. кафедры теории и истории права факультета права Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики», канд. юрид. наук, адвокат (главы 1 и 3)

**Липски, Станислав Анджеевич.**

**Л61** Судебная защита земельно-имущественных прав : учебник / С.А. Липски, Е.А. Позднякова ; под ред. С.А. Липски. — Москва : КНОРУС, 2024. — 198 с. — (Среднее профессиональное образование).

**ISBN 978-5-406-13342-2**

Раскрыты ключевые положения, связанные с судебной защитой земельно-имущественных прав. Изучение изложенного материала позволит овладеть компетенциями, предусмотренными соответствующим образовательным стандартом, а также сформировать у обучающихся системное восприятие судебной процедуры при рассмотрении земельно-имущественных вопросов. Также учебник полезен будущим юристам (как бакалаврам, так и магистрантам) в качестве дополнительной учебной литературы по дисциплинам «Разрешение земельных споров», «Реализация и защита прав на земельные участки», «Рассмотрение споров, вытекающих из земельных правоотношений» и другим учебным дисциплинам соответствующей тематики.

Соответствует ФГОС СПО последнего поколения.

*Для лиц, обучающихся по направлению подготовки «Земельно-имущественные отношения» (углубленная подготовка). Представляет интерес для широкого круга фактических и потенциальных правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости, интересующихся вопросами судебной защиты своих земельно-имущественных прав.*

**УДК 349.4:347.2/.3(075.32)**

**ББК 67.407.1я723**

Липски Станислав Анджеевич  
Позднякова Елена Александровна

**СУДЕБНАЯ ЗАЩИТА ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ**

Изд. № 696926. Формат 60×90/16. Гарнитура «Newton».

Усл. печ. л. 12,5. Уч.-изд. л. 11,7.

ООО «Издательство «КноРус».

117218, г. Москва, ул. Кедрова, д. 14, корп. 2.

Тел.: +7 (495) 741-46-28.

E-mail: welcome@knorus.ru www.knorus.ru

Отпечатано в АО «Т8 Издательские Технологии».

109316, г. Москва, Волгоградский проспект, д. 42, корп. 5.

Тел.: +7 (495) 221-89-80.

**ISBN 978-5-406-13342-2**

© Липски С.А., Позднякова Е.А., 2024

© ООО «Издательство «КноРус», 2024

# ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	4
<b>Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ И ИХ ЗАЩИТЫ</b> .....	6
1.1. Понятие и способы осуществления гражданских прав и исполнения обязанностей .....	6
1.2. Форма и конкретные способы защиты гражданских прав .....	10
1.3. Сроки осуществления и защиты гражданских прав.....	36
1.4. Судебная защита гражданских прав.....	39
Вопросы для самоконтроля .....	44
<b>Глава 2. ОСОБЕННОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ И ИХ РЕАЛИЗАЦИИ</b> .....	46
2.1. Земельный участок как объект недвижимости.....	46
2.2. Право собственности на землю .....	55
2.3. Другие вещные права на землю.....	61
2.4. Обязательственные права на землю.....	65
2.5. Реализация прав на землю .....	68
2.6. Прекращение прав на землю.....	74
2.7. Ответственность за нарушение законодательства в сфере использования и охраны земель .....	79
Вопросы и задания для самоконтроля .....	100
<b>Глава 3. СУДЕБНОЕ ПРОИЗВОДСТВО ПО ДЕЛАМ, СВЯЗАННЫМ С ЗАЩИТОЙ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ</b> .....	102
3.1. Судебные способы защиты прав землевладельцев.....	102
3.2. Общие правила предъявления искового заявления .....	119
3.3. Производство в арбитражном суде первой инстанции. Исковое производство .....	125
3.4. Рассмотрение дел о несостоятельности (банкротстве) .....	143
3.5. Рассмотрение дел в порядке упрощенного производства.....	153
3.6. Особенности судебной защиты прав на землю .....	159
Вопросы для самоконтроля .....	181
<b>ГЛОССАРИЙ</b> .....	183
<b>ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ И СУДЕБНЫХ АКТОВ, РЕКОМЕНДУЕМЫХ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОГО ИЗУЧЕНИЯ</b> .....	192
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ И РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ</b> .....	196

## ВВЕДЕНИЕ

В результате проведенной в 90-х гг. XX в. земельной реформы, осуществленной при этом приватизации земли, а также включения земельных участков в состав объектов недвижимого имущества существенно изменилась природа земельных отношений: в значительной своей части они стали носить имущественный характер. При этом появились новые в сравнении с прежним периодом виды прав на землю, земельные участки, приобретая статус недвижимого имущества, вовлечены в гражданский оборот, а их использование является платным. Соответственно, изменились и способы не только реализации гражданами и юридическими лицами прав на землю, но и защиты ими указанных прав, причем первостепенное значение приобрели именно вопросы их судебной защиты.

Все это обуславливает необходимость изучения будущими специалистами в области земельно-имущественных отношений специальной учебной дисциплины, раскрывающей различные аспекты судебной защиты земельно-имущественных прав.

Учебник имеет следующую логическую структуру.

В первой главе дается общее представление об осуществлении гражданских прав, формах и способах их защиты. Изучение данной главы является необходимым условием уяснения и понимания того, как устроена судебная защита в современной России, какова подведомственность дел разным судам, какие еще (наряду с судебными) имеются возможности для защиты прав. Здесь же дается представление об исковой давности, то есть о сроках для защиты нарушенного права.

Во второй главе изложен материал, связанный с особенностями земельных участков как объектов земельных правоотношений (их образование, установление для них целевого назначения и вида разрешенного использования), с современной системой прав на них, с прекращением этих прав, в том числе принудительным, а также с ответственностью за нарушение законодательства в сфере использования и охраны земель. Содержащийся в данной главе материал позволяет понять специфичность прав на землю и особенности их реализации.

Наконец, третья глава позволяет узнать, как осуществляется судебная защита прав на землю, как организовано соответствующее судебное производство, какие споры возникают относительно земельных участков и как предъявляются в таких случаях исковые заявления. В этой же главе более подробно рассмотрены такие вопросы, как производство в арбитражном суде, специфика дел о несостоятельности (банкротстве), рассмотрение дел в порядке упрощенного производства.

Результатом изучения дисциплины «Судебная защита земельно-имущественных прав» должно стать получение обучающимися необходимых

знаний о судебном производстве, о сущности земельных правоотношений, о содержании права собственности и иных прав на землю, о реализации этих прав, об основаниях и условиях их прекращения, а также об особенностях судебного производства по делам, связанным с защитой земельно-имущественных прав. Владение указанными знаниями позволит будущим специалистам в области земельно-имущественных отношений не только лучше понять сущность и социальную значимость выбранной профессии, но и принимать впоследствии взвешенные решения при возникновении проблем земельно-правового характера, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.

В учебнике использованы следующие сокращения:

- АПК РФ** — Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации;
- ВС РФ** — Верховный Суд Российской Федерации;
- ВАС РФ** — Высший Арбитражный Суд Российской Федерации (в настоящее время не действует);
- ГК РФ** — Гражданский кодекс Российской Федерации;
- ГрК РФ** — Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- ЕГРН** — Единый государственный реестр недвижимости;
- ЕГРЮЛ** — Единый государственный реестр юридических лиц;
- ЕГРИП** — Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей;
- ЕСПЧ** — Европейский суд по правам человека;
- ЖК РФ** — Жилищный кодекс Российской Федерации;
- ЗК РФ** — Земельный кодекс Российской Федерации;
- КАС РФ** — Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации;
- КоАП РФ** — Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях;
- КС РФ** — Конституционный Суд Российской Федерации;
- ЛК РФ** — Лесной кодекс Российской Федерации;
- НК РФ** — Налоговый кодекс Российской Федерации;
- ПЗЗ** — правила землепользования и застройки;
- СК РФ** — Семейный кодекс Российской Федерации;
- ТК РФ** — Трудовой кодекс Российской Федерации;
- УК РФ** — Уголовный кодекс Российской Федерации;
- УПК** — Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации.

# Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ И ИХ ЗАЩИТЫ

## 1.1. Понятие и способы осуществления гражданских прав и исполнения обязанностей

Проблемы исполнения прав и обязанностей гражданина и функций государства, как отмечает С.А. Боголюбов, являются одними из самых актуальных для формирования правового демократического государства и имеют непосредственное отношение к сфере обеспечения рационального использования и охраны земель, иных природных ресурсов и всей окружающей природной среды, где весьма ощутимы глобальные вызовы XXI в. Необходимым элементом механизма обеспечения действия любой отрасли права и ее институтов, норм, предписаний является набор способов и методов защиты предусмотренных законодательством прав физических и юридических лиц. Провозглашение возможностей природопользователей должно подкрепляться правовыми государственными средствами защиты, возможностями и гарантиями осуществления прав<sup>1</sup>. Граждане и юридические лица осуществляют гражданские права по своему усмотрению. Аналогичная норма закреплена и п. 1 ст. 43 ЗК РФ.

В соответствии со ст. 9 ГК РФ отказ от принадлежащих им прав не влечет прекращения *этих прав*, за исключением случаев, предусмотренных законом. В этой части между нормами ГК РФ и ЗК РФ имеется существенное отличие. В частности, ЗК РФ гласит, что отказ граждан и юридических лиц по осуществлению принадлежащих им прав на земельные участки не влечет за собой прекращения *их обязанностей*, предусмотренных ст. 42 ЗК РФ.

Все эти права устанавливаются нормами как ГК РФ, так и нормами ЗК РФ — по отношению к земле. Возникновение прав может осуществляться из различных источников, которые отражены на рис. 1.1.

Осуществление гражданских прав основывается на следующих принципах:

- разумность и добросовестность;
- диспозитивность;
- недопустимость злоупотребления правом;
- реализация прав по собственному усмотрению.

---

<sup>1</sup> Боголюбов С.А., Позднякова Е.А. Правовые основы природопользования и охраны окружающей среды : учебник. — М. : Юрайт, 2015. — С. 76.

Принципы института осуществления прав и исполнения обязанностей различны по своей сути, по степени обобщенности и функциональной направленности, роли в правовой конструкции. В литературе выделяют два уровня принципов осуществления и защиты гражданских прав.

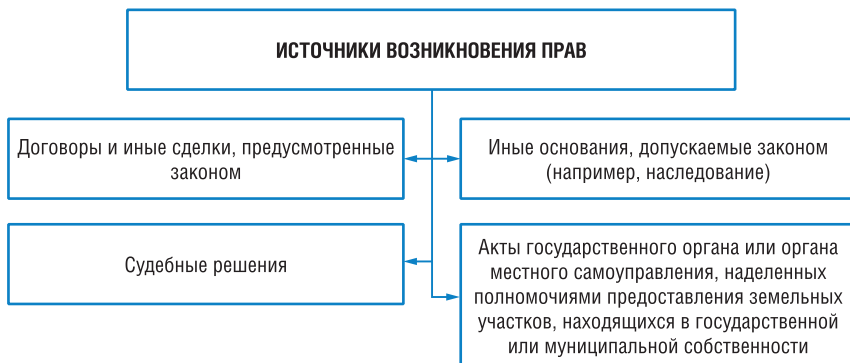


Рис. 1.1. Источники возникновения прав

Первый включает в себя самые общие положения, формирующие представление о целях и задачах правового регулирования. Они выделяются из числа отраслевых принципов: принцип беспрепятственного осуществления гражданских прав, принцип равенства участников правоотношений. Сюда же следует отнести принцип сочетания прав и обязанностей, принцип эффективности и принцип гарантированного осуществления прав и исполнения обязанностей<sup>1</sup>. О.В. Кузнецова<sup>2</sup> выделяет в качестве отраслевого принцип необходимости исполнения гражданско-правовой обязанности, но, учитывая взаимодетерминированность субъективных прав и субъективных обязанностей, более обоснованно будет говорить о принципе гарантированного осуществления прав и исполнения обязанностей<sup>3</sup>.

К существенным особенностям относится способность определять *пределы осуществления права*. Так, В.П. Грибанов справедливо утверждал: «...Противоправным следует считать не только поведение, нарушающее

<sup>1</sup> Вавилин Е.В. Принципы осуществления гражданских прав и исполнения обязанностей // Принципы российского права: общетеоретический и отраслевой аспекты. — Саратов : ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права», 2010. — С. 566.

<sup>2</sup> Кузнецова О.А. Нормы-принципы в гражданском праве. — М. : Статут, 2006. — С. 7.

<sup>3</sup> Вавилин Е.В. Концепция гарантированного осуществления гражданских прав и исполнения обязанностей: системный подход // Право и образование. — 2007. — № 3. — С. 56–71.

конкретные нормы права, но и поведение, противоречащее правовым принципам данной системы, отрасли или института права, хотя бы это поведение и не противоречило конкретной норме права»<sup>1</sup>.

Статья 10 ГК РФ посвящена пределам осуществления гражданских прав. В частности, она предусматривает, что не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Не допускается использование этих прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребления доминирующим положением на рынке. В случае несоблюдения вышеизложенных требований суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывают лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяют иные меры, предусмотренные законом. Если злоупотребление правом повлекло нарушение права другого лица, такое лицо вправе требовать возмещения причиненных этим убытков.

Согласно п. 3 ст. 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. В силу п. 4 ст. 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

В соответствии с постановлением Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I ч. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации», оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. При этом по общему правилу п. 5 ст. 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если стороны на них не ссылались. Если недобросовестное поведение одной из сторон будет

<sup>1</sup> Грибанов В.П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав. — М. : Статут, 2000. — С. 52.



установлено, то суд, в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения, полностью или частично отказывает в защите принадлежащего ей права. Также судом могут быть применены иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны. Например, признание условия, которому недобросовестно воспрепятствовала или содействовала эта сторона, соответственно, наступившим или ненаступившим.

Согласно ст. 55 Конституции Российской Федерации (далее — Конституция РФ) права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены на основании федерального закона в той мере, в какой это необходимо в целях:

- 1) защиты основ конституционного строя;
- 2) защиты нравственности;
- 3) защиты здоровья;
- 4) защиты прав и законных интересов других лиц;
- 5) обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Примером подобного ограничения могут служить нормы Федерального конституционного закона от 30.05.2001 № 3-ФКЗ «О чрезвычайном положении», в ст. 11 которого устанавливаются возможные меры и временные ограничения, применяемые при введении чрезвычайного положения, среди которых:

- установление ограничений на осуществление отдельных видов финансово-экономической деятельности;
- ограничение движения транспортных средств и осуществление их досмотра;
- приостановление деятельности опасных производств и организаций, в которых используются взрывчатые, радиоактивные, а также химически и биологически опасные вещества;
- эвакуация материальных и культурных ценностей в безопасные районы в случае, если существует реальная угроза их уничтожения, похищения или повреждения в связи с чрезвычайными обстоятельствами.

ЗК РФ устанавливает ограничение прав на землю (ст. 56), а в ст. 56.1 предусматриваются такие ограничения в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд.

Рассмотрев права, целесообразно уделить внимание и обязанностям, поскольку они неотделимы друг от друга. Основные обязанности закреплены непосредственно в Конституции РФ:

- соблюдать Конституцию РФ и другие законы (ст. 15);
- не нарушать права и свободы других лиц (ст. 17);

- платить законно установленные налоги и сборы (ст. 57);
- охранять окружающую природную среду (ст. 58) и др.

Конкретизация конституционных обязанностей осуществляется в других нормативных правовых актах. Такие обязанности содержит, в частности, ГК РФ, выделяя среди них обязанность надлежащего исполнения обязательств (ст. 309), обязанность должника возместить убытки (ст. 393), обязанности продавца по передаче товара (ст. 456), обязанность покупателя принять товар (ст. 485), обязанности ссудополучателя по содержанию вещи (ст. 695), обязанность возмещения причиненного вреда в полном объеме (ст. 1064) и др.

ЗК РФ также конкретизирует обязанности с учетом предмета своего регулирования, а именно: обязанность лиц, использующих земли или земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на основании разрешений (ст. 39.35 ЗК РФ); обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков (ст. 42); обязанность устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими вред (ст. 74 ЗК РФ) и др.

Для государства очень важным является надлежащее исполнение обязанностей всеми участниками гражданских правоотношений. С этой целью задействованы различные механизмы, включая и юридическую ответственность за их неисполнение либо ненадлежащее исполнение.

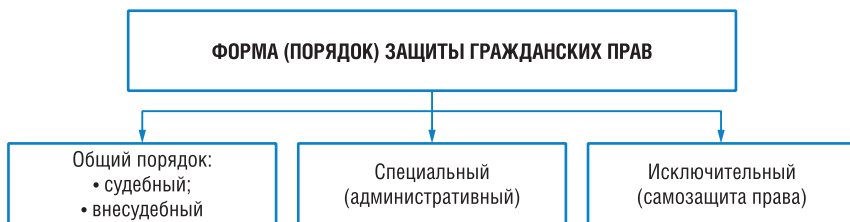
## 1.2. Форма и конкретные способы защиты гражданских прав

Защита гражданских прав осуществляется в различных формах, то есть в определенном законом порядке, тем или иным юрисдикционным органом.

**Защита гражданских прав** — это предоставление управомоченному лицу (кредитору или любому иному лицу, чье право нарушено) возможности защиты гражданских (в том числе земельно-имущественных) прав и интересов, которая выражается в применении к нарушителю права имущественных мер государственно-принудительного характера. Такая защита представляет собой деятельность уполномоченных лиц по применению способов защиты, предусмотренных отраслевым законодательством (гражданским, трудовым, семейным, земельным и др.)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Гражданский процесс : учебник / под ред. П.М. Филиппова ; авт. главы 1 Д.Н. Алябьев в соавт. с П.М. Филипповым. — 5-е изд., перераб. и доп. — М. : ИНФРА-М, 2018. — С. 9.

Выделяют несколько форм защиты, которые отражены на рис. 1.2.



**Рис. 1.2.** Формы (порядок) защиты гражданских прав

Наиболее востребованным является порядок защиты прав судом общей юрисдикции, арбитражным судом, третейским судом в соответствии с их подведомственностью.

В соответствии со ст. 12 ГК РФ защита прав может осуществляться разными способами.

**Во-первых**, это **признание права**. В соответствии со ст. 212 ГК РФ имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, ее субъектов или муниципальных образований. При этом права всех собственников подлежат судебной защите равным образом.

Поскольку в силу ст. 55 Конституции Российской Федерации и п. 2 ст. 1 ГК РФ гражданские права могут быть ограничены только на основании федерального закона, то иные нормативные акты, ограничивающие права собственника, применению не подлежат.

К искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, о признании права, об установлении сервитута, об установлении границ земельного участка, об освобождении имущества от ареста.

По смыслу ч. 2, 3 ст. 61 ГПК РФ или ч. 2, 3 ст. 69 АПК РФ обстоятельства, установленные при рассмотрении дела по иску о праве на имущество, не имеют обязательного характера для лиц, не участвовавших в деле. Такие лица могут обратиться в суд с самостоятельным иском о праве на это имущество. В то же время при рассмотрении названного иска суд учитывает обстоятельства ранее рассмотренного дела о праве на спорное имущество независимо от того, установлены ли они судебным актом суда общей юрисдикции или арбитражного суда. Если суд придет к иным выводам, нежели содержащиеся в судебном акте по ранее рассмотренному делу, то он должен указать соответствующие мотивы.

Особенности, связанные с отдельными правами, следующие.

**Право хозяйственного ведения и право оперативного управления государственных (муниципальных) предприятий и учреждений<sup>1</sup>.** В соответствии с п. 1, 2 ст. 299 ГК РФ право хозяйственного ведения и право оперативного управления возникают на основании акта собственника о закреплении имущества за унитарным предприятием или учреждением, а также в результате приобретения унитарным предприятием или учреждением имущества по договору или иному основанию.

В силу абз. 5 п. 1 ст. 216 ГК РФ право хозяйственного ведения и право оперативного управления относятся к вещным правам лиц, не являющихся собственниками. В этой связи право хозяйственного ведения и право оперативного управления на недвижимое имущество возникают с момента их государственной регистрации.

Поскольку в федеральном законе, в частности в ст. 295 ГК РФ, определяющей права собственника в отношении имущества, находящегося в хозяйственном ведении, не предусмотрено иное, собственник, передав во владение унитарному предприятию имущество, не вправе распоряжаться таким имуществом независимо от наличия или отсутствия согласия такого предприятия.

На основании п. 4 ст. 216 ГК РФ право хозяйственного ведения и право оперативного управления защищаются от их нарушения в порядке, предусмотренном ст. 305 ГК РФ.

Если унитарное предприятие или учреждение обратилось в суд с иском о признании права хозяйственного ведения, оперативного управления или об истребовании имущества из чужого незаконного владения, суду необходимо установить, находится ли спорное имущество в государственной или муниципальной собственности, и привлечь к участию в деле собственника унитарного предприятия или учреждения.

Предъявляя иск об истребовании из чужого незаконного владения имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за унитарным предприятием или учреждением, собственник имущества обращается не только в защиту права собственности, но и в защиту права хозяйственного ведения или оперативного управления. В этой связи суд извещает соответствующее предприятие или учреждение о предъявлении иска в защиту его вещного права.

При предъявлении иска собственником имущества унитарного предприятия или учреждения срок исковой давности следует исчислять

---

<sup>1</sup> Более подробно об этом см. 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».

со дня, когда о нарушенном праве стало известно или должно было стать известно унитарному предприятию или учреждению (ст. 200 ГК РФ).

Присуждение при доказанности исковых требований осуществляется в пользу унитарного предприятия или учреждения.

По смыслу ч. 2 ст. 39 ГПК РФ или ч. 5 ст. 49 АПК РФ, ч. 6 ст. 141 АПК РФ утверждение судом мирового соглашения или принятие судом отказа истца от иска по таким делам возможны, когда как собственник, так и унитарное предприятие, учреждение выразили на это свое согласие.

Если же в удовлетворении иска собственнику было отказано, то унитарное предприятие, учреждение не вправе обратиться с иском о том же предмете и по тем же основаниям к этому же ответчику. Производство по таким делам подлежит прекращению на основании абз. 3 ст. 220 ГПК РФ или п. 2 ч. 1 ст. 150 АПК РФ.

При разрешении споров, связанных с участием унитарных предприятий в хозяйственных обществах и товариществах, необходимо руководствоваться ст. 295 ГК РФ, а также ст. 6 и ст. 18 Федерального закона «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (далее — Закон о государственных и муниципальных унитарных предприятиях). Так, недвижимое имущество может передаваться в качестве вклада в уставный (складочный) капитал, а также в счет оплаты акций или долей только с согласия собственника.

Что касается разрешения споров, связанных с осуществлением унитарными предприятиями права хозяйственного ведения, то при этом следует учитывать также установленные абз. 1 п. 2 ст. 295 ГК РФ и ст. 18 Закона о государственных и муниципальных унитарных предприятиях ограничения прав названных предприятий по распоряжению закрепленным за ними имуществом. В силу абз. 2 п. 4 ст. 18 Закона о государственных и муниципальных унитарных предприятиях уставом унитарного предприятия могут быть предусмотрены виды и (или) размер сделок, совершение которых не может осуществляться без согласия собственника имущества такого предприятия. При рассмотрении споров о признании недействительными указанных сделок судам следует руководствоваться ст. 174 ГК РФ.

**Право собственности.** Граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации (ст. 218 ГК РФ). В силу п. 2 ст. 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Право собственности на недвижимое имущество в случае принятия наследства возникает со дня открытия наследства (п. 4 ст. 1152 ГК

РФ), а в случае реорганизации — с момента завершения реорганизации юридического лица (ст. 16 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»). В соответствии с абз. 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента государственной регистрации его права в ЕГРН, за исключением предусмотренных ст. 302 ГК РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

По смыслу п. 2 ст. 223 ГК РФ право собственности возникает у добросовестного приобретателя не только в том случае, когда вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения, но и тогда, когда прежний собственник в суд не обращался и основания для удовлетворения такого иска отсутствуют. Поскольку добросовестный приобретатель становится собственником недвижимого имущества с момента государственной регистрации права в ЕГРН, первоначальный собственник не вправе истребовать имущество и в том случае, если оно перешло к последующему приобретателю по безвозмездной сделке.

По смыслу п. 3 ст. 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности с нарушением преимущественного права покупки других участников долевой собственности любой участник долевой собственности имеет право в течение 3 месяцев со дня, когда ему стало известно или должно было стать известно о совершении сделки, требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

**Приобретательная давность.** В силу п. 1 ст. 234 ГК РФ лицо (гражданин или юридическое лицо), не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее им как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет (а иным имуществом — 5 лет), приобретает право собственности на такое имущество (приобретательная давность).

При разрешении споров, связанных с возникновением права собственности в силу приобретательной давности, необходимо учитывать, что давностное владение:

- является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания для возникновения у него права собственности;
- признается открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении. Причем принятие владельцем обычных мер по обеспечению сохранности имущества отнюдь не свидетельствует о его сокрытии;

- признается непрерывным, если 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 временная утрата им владения спорным имуществом перерывом давностного владения не считается. Также и передача давностным владельцем имущества во временное владение другого лица не прерывает давностного владения. Не наступает перерыв давностного владения и в том случае, если новый владелец имущества является правопреемником предыдущего владельца (п. 3 ст. 234 ГК РФ).

Причем владение имуществом как своим собственным означает, что владение осуществляется не по договору. По этой причине нормы ст. 234 ГК РФ не подлежат применению, если владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.).

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.

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 и 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.

Возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из ст. 11 и 12 ГК РФ, 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.

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.

**Самовольная постройка.** Собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец

либо лицо, права и законные интересы которого нарушает самовольная постройка, вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о ее сносе. Также с иском о сносе такой постройки в публичных интересах могут обратиться прокурор и уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом. Причем если самовольная постройка создает угрозу жизни и здоровью граждан, то на требование о ее сносе не распространяется исковая давность.

Если недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. При этом в мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой. Такое решение является основанием для внесения записи в ЕГРН о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку. Если же самовольная постройка была обременена еще и правами третьих лиц (например правами залогодержателя, арендатора), то также прекращаются и соответствующие обременения.

В силу п. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка (далее — правообладатель земельного участка).

Если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, не принадлежащем застройщику, однако на ее создание были получены необходимые разрешения, то с иском о признании права собственности на самовольную постройку вправе обратиться правообладатель земельного участка. Ответчиком по такому иску будет застройщик, который в этом случае имеет право потребовать от правообладателя возмещения расходов на постройку. Если же самовольная постройка осуществлена на земельном участке, принадлежащем застройщику, однако на ее создание не были получены необходимые разрешения, то ответчиком по иску застройщика о признании права собственности на эту постройку является орган местного самоуправления, на территории которого она находится.

Следует учитывать, что признание права собственности на самовольную постройку не свидетельствует о невозможности оспаривания заинтересованным лицом в последующем права собственности на это имущество по иным основаниям.

**Истребование имущества из чужого незаконного владения.** Собственник вправе истребовать свое имущество от того лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении. Так, не может



быть удовлетворен иск об этом, предъявленный к лицу, в незаконном владении которого это имущество находилось ранее, но у которого оно уже отсутствует к моменту рассмотрения дела в суде. Если же во время судебного разбирательства по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения спорное имущество было передано ответчиком другому лицу во временное владение, суд по правилам абз. 2 ч. 3 ст. 40 ГПК РФ или ч. 2 ст. 46 АПК РФ привлекает в качестве соответчика такое лицо.

В соответствии со ст. 301 ГК РФ лицо, обратившееся в суд с иском об истребовании своего имущества из чужого незаконного владения, должно доказать свое право собственности на это имущество. Право собственности на движимое имущество доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца. Доказательством же права собственности на недвижимое имущество является выписка из ЕГРН. При отсутствии государственной регистрации право собственности доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца. Факт включения недвижимого имущества в реестр государственной или муниципальной собственности, а также факт нахождения имущества на балансе лица сами по себе не являются доказательствами права собственности или законного владения.

В соответствии со ст. 302 ГК РФ ответчик вправе возразить против истребования имущества из его владения путем представления доказательств возмездного приобретения им имущества у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем он не знал и не должен был знать (добросовестный приобретатель). В то же время возмездность приобретения сама по себе не свидетельствует о добросовестности приобретателя. Так, приобретатель не может быть признан добросовестным, если на момент совершения сделки по приобретению имущества право собственности в ЕГРН было зарегистрировано не за отчуждателем, а за иным лицом или в ЕГРН имелась отметка о судебном споре в отношении этого имущества. В то же время запись в ЕГРН о праве собственности отчуждателя не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя. Ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем.

В то же время собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки тот должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества.

### **Устранение нарушений права, не связанных с лишением владения.**

В силу ст. 304 и 305 ГК РФ иск об устранении таких нарушений права, которые не связаны с лишением владения, подлежит удовлетворению в том случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение. Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, если 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 земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца.

При рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, путем возведения ответчиком здания, строения, сооружения суд устанавливает факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта. Основанием для удовлетворения заявленного иска может являться несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве, если при этом нарушается право собственности или законное владение истца.

В силу ст. 208 ГК РФ исковая давность не распространяется на требование собственника или иного владельца об устранении 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.

**Права на недвижимое имущество. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним** — это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

Такая регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке. Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, то соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства.

Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРН. 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 ЕГРН. В то же время решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия ее недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРН.

В случаях, когда запись в ЕГРН 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.

Наличие судебного акта, являющегося основанием для внесения записи в ЕГРН, не освобождает лицо от представления иных документов, не являющихся правоустанавливающими, которые необходимы для внесения записи в ЕГРН. При рассмотрении судом спора о праве на недвижимое имущество истец представляет выписку из ЕГРН. Если же его право не зарегистрировано в ЕГРН, то истец представляет справку (иной документ) об отсутствии зарегистрированного права на спорный объект недвижимости.

Необращение лица к государственному регистратору с заявлением о регистрации права или обременения до предъявления в суд иска, направленного на оспаривание зарегистрированного права, не может расцениваться как несоблюдение досудебного порядка урегулирования спора, связанного с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним, поскольку законодательством не предусмотрен обязательный досудебный порядок урегулирования таких споров.

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 ЕГРН. При этом сама по себе запись в указанном реестре о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что со дня ее внесения в реестр лицо знало или должно было знать о нарушении права.

Лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным

субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности.

Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, то суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки (п. 3 ст. 165 ГК РФ).

**Во-вторых**, это восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения. Так, в соответствии со ст. 60 ЗК РФ нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению:

- 1) в случае признания судом недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, повлекших за собой нарушение права на земельный участок;
- 2) в случае самовольного занятия земельного участка;
- 3) в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем:

- признания недействительными в судебном порядке в соответствии со ст. 61 ЗК РФ соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления;
- приостановления исполнения не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления;
- приостановления промышленного, гражданско-жилищного и другого строительства, разработки месторождений полезных ископаемых и торфа, эксплуатации объектов, проведения агрохимических, лесомелиоративных, геолого-разведочных, поисковых, геодезических и иных работ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;
- восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

**В-третьих**, это **признание оспоримой сделки недействительной** и применение последствий ее недействительности, а также применение последствий недействительности ничтожной сделки. В соответствии с Постановлением Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 ч. 1 ГК РФ», если совершение сделки нарушает запрет, установленный п. 1 с. 10 ГК РФ, в зависимости от обстоятельств дела такая сделка может быть признана судом недействительной.