

УДК: 347.9

Гелиева Ирина Николаевна, кандидат
юридических наук, доцент кафедры
гражданского процесса и международного
права Кубанского государственного
университета

Купченко Юлия Денисовна, магистрант
2 курса юридического факультета
Кубанского государственного
университета

**ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ РАССМОТРЕНИЯ И
РАЗРЕШЕНИЯ ИСКА О ПРИЗНАНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА
НЕДВИЖИМОСТЬ**

**PROCEDURAL FEATURES OF CONSIDERATION AND PERMISSION
OF THE LAW FOR RECOGNIZING THE PROPRIETARY RIGHT TO
PROPERTY**

© *Гелиева И.Н., Купченко Ю.Д., 2018.*

Аннотация: Статья посвящена процессуальным особенностям рассмотрения и разрешения иска о признании права собственности на недвижимость. Автор исходит из того, что иск – это единое понятие, имеющее две стороны: материально-правовую и процессуально-правовую. В статье проанализированы иски о признании права собственности на земельный участок, на самовольную постройку, на линейные объекты недвижимости.

Ключевые слова: недвижимость, иск, право собственности, земельный участок, самовольная постройка, линейные объекты недвижимости.

Annotation: The article is devoted to the procedural features of the consideration and resolution of the claim for recognition of the right of ownership of real estate. The author proceeds from the fact that the claim is a single concept, which has two sides: the substantive and the procedural and legal. The article analyzes the claims on the recognition of the right of ownership of a land plot, on an unauthorized construction, on linear real estate objects.

Key words: real estate, lawsuit, property rights, land, unauthorized construction, linear real estate objects.

На сегодняшний день невозможно представить иск без взаимосвязи его материальной и процессуальной сторон. Поэтому иск – это единое понятие, имеющее две стороны: материально-правовую и процессуально-правовую. Обе стороны находятся в неразрывном единстве при превалирующем значении материально-правовой стороны иска, как определяющей его предмет и основание. На основании изложенного можно дать определение иска как материально-правового требования одного лица к другому, вытекающего из материально-правового спора о защите нарушенного права, обращенного через суд первой инстанции¹.

¹ Потапенко С.В. Иск как сочетание гражданско-правового требования истца к ответчику и процессуально-правового - к суду [электронный ресурс] // Кубанское агентство судебной информации pro-sud-123.ru: юридический сетевой электронный

Иски о признании традиционно в научной литературе относят к системе вещно-правовых способов защиты нарушенного или оспариваемого субъективного права. Признание права - один из самых первых способов защиты гражданских прав, указанного в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации от 31.11.1994 года № 51-ФЗ (далее - ГК РФ)². Однако, понятия признания права до сих пор в законодательстве не существует. В связи с этим, приобретает актуальность постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22.05.1998 года № Ф08-749/97, в соответствии с которым под признанием права собственности как способа судебной защиты понимается отражение в судебном акте, возникшего на законном основании права, наличие которого не признано кем-либо из участников правоотношений³. Иск о признании права собственности подлежит удовлетворению, когда имеющиеся у истца право не нарушено, но наличие такого права ставится под сомнение перед другими лицами, а решение по такому иску направленно на создание определенности в правоотношениях спорящих сторон⁴. Отсюда следует, что иск о признании права собственности обладает правоконстатирующим характером, так как суд подтверждает наличие или отсутствие уже существующего права за истцом, при этом, не возлагая обязанности на ответчика совершить какое-либо определенное действие⁵.

Кроме того, иск о признании права собственности может обладать еще и правообразовательным характером. Так, в соответствии со ст. 59

научный журнал. 2017. № 3. С. 125. URL: http://pro-sud-123.ru/journals/2017/03/09_Потапенко_СВ.pdf (Дата обращения: 06.02.2018).

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017). [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=212416&dst=0&rnd=0.5937932633262204�> (дата обращения 21.06.2018).

³ Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22.05.1998 года № Ф08-749/97 [электронный ресурс] // URL: <http://demo.garant.ru/#%2Fdocument%2F22106216%2Fparagraph%2F1%3A3> (Дата обращения: 10.02.2018).

⁴ Там же.

⁵ Купченко Ю.Д. Процессуальные особенности рассмотрения и разрешения иска о признании права собственности на земельные участки // Актуальные проблемы гражданского судопроизводства: материалы межвузовской научно-практической конференции / под ред. С.В. Потапенко. Краснодар, 2017. С. 253.

Земельного кодекса Российской Федерации⁶ (далее - ЗК РФ) судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию права на землю или сделки с землей, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости». Данное положение вытекает из ст. 8 ГК РФ, согласно которой основанием возникновения гражданских прав и обязанностей является судебное решение, установившее такие права и обязанности. Как видим, иск о признании права собственности может носить как правоконстатирующий, так и правообразовательный характер.

Иск о признании права собственности относится к искам, возникающим из гражданских правоотношений, поскольку является вещно-правовым способом защиты. К тому же, иск о признании права собственности, в зависимости от защищаемого интереса, относится к личным искам потому, что истец, целью которого является признание или приобретения права собственности за собой, является участником спорного правоотношения и защищает собственный интерес.

Истцом по иску о признании права собственности является либо собственник индивидуально-определенной вещи, права которого оспариваются или не признаются третьим лицом (ответчиком), либо титульный владелец объекта недвижимости, который не является собственником, но в силу прямого указания в законе или договоре, имеет право на его получение. В свою очередь, ответчиком по иску о признании права собственности может быть, как лицо, заявляющее о своих правах на

⁶ Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017). [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения 23.06.2018).

вещь, так и лицо не предъявляющие свои права на вещь, но не признающее за истцом право собственности на недвижимое имущество⁷.

По такому виду иска (в зависимости от основания иска) ответчиком будет являться лицо, обладающее полномочиями на определение (изменение) правовой принадлежности объекта недвижимости, в том числе органы государственной власти и местного самоуправления, а также органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и ведение государственного кадастра недвижимости.

По смыслу ст. 131 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации⁸ (далее - ГПК РФ) основанием иска выступают обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, а предметом иска выступают сами требования. Иначе говоря, предмет иска - конкретные материально-правовые требования, в отношении объекта иска, которые предъявляются истцом к ответчику для устранения неопределенности в спорных правоотношениях сторон, посредством вынесения законного судебного решения.

Предмет иска о признании права собственности есть правовое требование истца к ответчику и истца к суду о признании за ним права собственности на индивидуально-определенный объект недвижимости. Если основания и предмет - элементы иска, то объект - составная часть предмета иска, поскольку при изменении объекта иска изменяется и его предмет.

Рассмотрение и разрешение иска о признании права собственности на недвижимость осуществляется по правилам искового производства потому,

⁷ Гражданское право. В 3-х томах / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. 4-е изд. перераб. и допол. М. 2005. Т.1. С. 760.

⁸ Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 года № 138-ФЗ (в редакции от 03.04.2018 № 66-ФЗ) [электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39570/69470b15e4eb033f5bfa691094e1d083f32238e9/ (Дата обращения: 28.04.2018).

что самое требование о признании права собственности уже предусматривает наличие спора о праве.

Таким образом, на сегодняшний день, рассмотрение и разрешение иска о признании права собственности на недвижимость имеет ряд своих процессуальных особенностей, которые зависят от сложной правовой природы признания права (иска о признании права). Прежде всего, это связано с особыми основаниями иска, с особым предметом иска, объектом иска, с процессуальными особенностями определения истца и ответчика.

Весьма характерными для исков о признании права собственности на недвижимость являются процессуальные особенности рассмотрения и разрешения иска о признании права собственности на земельные участки.

Такой иск это требование собственника или титульного владельца имущества констатировать перед другими лицами факт принадлежности истцу абсолютного вещного права собственности объект недвижимости. Установить такой факт во внесудебном порядке невозможно. В соответствии со статьей 59 ЗК РФ признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке.

Процессуальные особенности рассмотрения и разрешения иска о признании права собственности на земельный участок неразрывно связаны с материально-правовыми нормами гражданского права. Безусловно, необходимо выяснить, кто является истом и ответчиком по такому виду иска. Исходя из анализа судебной практики, истцом по иску о признании права собственности на земельный участок выступают либо лица, которые не имеют документов, удостоверяющих право собственности на земельный участок и, вследствие чего, не могут законно распорядиться земельным участком по своему желанию (продать, подарить, завещать и т.д.), либо лица, которые получили в пользование земельный участок (на праве постоянного (бессрочного) пользования или в порядке пожизненного наследуемого владения), но не зарегистрировали право собственности на него в

Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. Ответчиком может быть, как орган местного самоуправления, на территории которого расположен соответствующий земельный участок, так и органы государственной регистрации.

Предмет рассматриваемого нами иска - материально-правовое требование истца к ответчику и истца к суду о признании за ним права собственности на земельный участок. Для того, чтобы определиться с объектом иска о признании права собственности на земельный участок следует обратиться к части 3 статьи 6 ЗК РФ, в соответствии с которой, земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю, является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

В большинстве случаев, в частности, в случае отказа уполномоченного органа исполнительной власти в формировании земельного участка — выдаче схемы расположения земельного участка на кадастровой карте территории или в случае отказа в государственной регистрации права собственности по какому-либо основанию, суду необходимо выяснить правомерен ли отказ, которым нарушаются права истца.

Логично предположить что, если отказ уполномоченного органа исполнительной власти правомерен, то истцу, обратившемуся с требованием о признании права собственности на земельный участок, должно быть отказано, так как суд не может подменять собой соответствующий орган исполнительной власти. Данное утверждение нашло свое отражение в правоприменительной практике, а именно, в определении Верховного Суда Российской Федерации от 22.11.2016 года № 8-КГ16-21⁹.

⁹ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 22.11.2016 года № 8-КГ16-21 [электронный ресурс] // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=3-56283907099852211252192&cacheid=3E99D913B1BBF08B95BD20E1078ADA6D&mode=sp>

Представляют также существенный интерес процессуальные особенности рассмотрения и разрешения иска о признании права собственности на самовольные постройки.

В силу ч. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой признается здание, сооружение или иное строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

По смыслу п. 3 ст. 222 ГК РФ, истцом по иску о признании права собственности на самовольную постройку в каждом конкретном случае может выступать правообладатель, а именно:

- а) собственник земельного участка, где осуществлена постройка;
- б) лицо, в пожизненном наследуемом владении которого находится земельный участок, где осуществлена постройка;
- в) лицо, в постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Определенные трудности у судов возникают с разрешением и рассмотрением иска о признании права собственности на самовольные строения, возведенные на арендованных земельных участках. Ряд судов полагает, что отсутствие у истца какого-либо из перечисленных в ч. 3 ст. 222 ГК РФ вещных прав на земельный участок является безусловным основанием для отказа в удовлетворении требований о признании права собственности на самовольную постройку¹⁰. Другие суды считают, что при

[lus&base=ARB002&n=484520&rnd=0.25212157326501006#0596472431210942](#) (Дата обращения: 02.03.2018).

¹⁰ Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 19.03.2014

определенных обстоятельствах предоставление лицу земельного участка по договору аренды для целей капитального строительства может служить основанием для признания иска о праве собственности на самовольную постройку за таким лицом¹¹. Получается, с одной стороны, законодатель явно не желает, чтобы арендаторы легализовали самовольные постройки, поскольку вещные права носят вечный характер, а аренда - временный. С другой стороны, благодаря практике Верховного суда РФ мы можем выяснить специфику дел о признании права собственности на самовольные постройки в конкретных случаях.

В силу п. 3 ст. 222 ГК право собственности на самовольную постройку может быть признано судом при одновременном соблюдении следующих условий:

а) если в отношении земельного участка, лицо осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

б) если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленных документацией по планировке территории, правилам землепользования и застройки или обязательным требованиям к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

в) если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Невзирая, на столь детальное регламентацию данных правовых норм при определенных обстоятельствах возникают ситуации, когда есть сомнения в отношении собственника самовольной постройки - есть он или нет. В

[электронный ресурс] // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1305-753954021636529631164203&cacheid=75F5B3DFBB41BF59B9422F2F5BED49E4&mode=sp lus&base=LAW&n=160427&rnd=0.25212157326501006#03779974514618274> (Дата обращения: 18.02.2018).

¹¹ Там же.

подобном положении суд может предложить истцу предоставить выписку из ЕГРН (ЕГРП), а также справку из бюро технической инвентаризации.

Относительно второго условия, истцу надлежит доказать, что объект самовольного строительства соответствует публичному режиму земельного участка, т.е. постройка создана на земельном участке в соответствии: с правилами целевого использования земли; с видом разрешенного использования земли; с градостроительными и строительными нормами и правилами.

Касаемо третьего условия, следует отметить, что вывод об отсутствии нарушений прав и охраняемых законом интересов других лиц может быть основан не только на опросе смежных правообладателей земельных участков, но и на основе заключения эксперта в ходе проведения строительной экспертизы.

В заключение обратим внимание на процессуальные особенности рассмотрения и разрешения иска о признании права собственности на линейные объекты недвижимости, поскольку в судебной практике эти дела вызывают большие трудности из-за специфического объекта недвижимого имущества - линейный объект недвижимости.

Само понятие линейного объекта недвижимости до сих пор является одним из самых сложных в гражданском законодательстве Российской Федерации. Вместе с тем, «линейный объект» в нормативно-правовых актах и в литературе именуется также «линейные сооружения», «линейно-протяженные объекты». Кроме этого, определение линейного объекта содержится в нескольких нормативно-правовых актов, различных по юридической природе. Согласно п. 10.1 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ: линейные объекты — линии электропередач, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги,

железнодорожные линии и другие подобные сооружения¹². В соответствии с п. 4 ст. 21 Лесного кодекса РФ линейные объекты — это линии электропередач, линии связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов, а также сооружений являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов¹³.

Понятие «линейный объект недвижимости» («линейное сооружение») в законодательстве дается с помощью метода перечисления, к тому же, перечень объектов, отнесенных законодательством к линейным объектам, остается открытым. Отсутствует точная, конкретная формулировка линейного объекта (линейного сооружения), нет прямого указания в законе на то, что линейный объект является объектом недвижимого имущества, в связи с этим в судебной практике имеются разнообразные решения, в том числе, о непризнании линейного объекта недвижимостью.

По делам о признании права собственности на линейный объект недвижимости своеобразен как истец, так и ответчик. При рассмотрении и разрешении споров данной категории в каждом конкретном случае истцом может быть как физическое, так и юридическое лицо.

Определение истца и ответчика по иску о признании права собственности на линейный объект недвижимости зависит от конкретного вида самого линейного объекта (система водоснабжения, канализация, линия электропередачи, тепловые электростанции и т.д.).

В зависимости от конкретных обстоятельств дела, ответчиком по иску о признании права собственности на линейный объект недвижимости могут выступать муниципальный орган власти (как правило, администрация

¹² Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018) [электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения 23.06.2018).

¹³ Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 29.12.2017) [электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64299/ (дата обращения 23.06.2018).

муниципального образования на территории которой существует линейное сооружение), юридическое лицо (чаще всего - ООО, как обслуживающая организация, а также садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие товарищества).

Следует отметить, что в действующем законодательстве не определены конкретные правила разрешения и рассмотрения иска о признании права собственности на линейные объекты недвижимости, не существуют определенных условий для признания такого иска, в силу чего, дела данной категории является наиболее сложными в практике рассмотрения судами различных инстанций.

Список цитируемой литературы

1. Потапенко С.В. Иск как сочетание гражданско-правового требования истца к ответчику и процессуально-правового - к суду [электронный ресурс] // Кубанское агентство судебной информации pro-sud-123.ru: юридический сетевой электронный научный журнал. 2017. № 3. С. 125. URL: http://pro-sud-123.ru/journals/2017/03/09_Потапенко_СВ.pdf (Дата обращения: 06.02.2018).
2. Купченко Ю.Д. Процессуальные особенности рассмотрения и разрешения иска о признании права собственности на земельные участки // Актуальные проблемы гражданского судопроизводства: материалы межвузовской научно-практической конференции / под ред. С.В. Потапенко. Краснодар, 2017.
3. Гражданское право. В 3-х томах / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. 4-е изд. перераб. и допол. М. 2005. Т.1.