

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

НОВОСТИ • ПРЕЦЕДЕНТЫ • РЕШЕНИЯ

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

По праву собственности

Собственники могут рассчитывать на защиту своего права, даже если посягательство на него не связано с нарушением полномочия владения

Ирина ГОНЧАР • «Юридическая практика»

Устранение препятствий в реализации права собственности — вполне понятное, но с точки зрения судебной защиты, сложное требование. Ведь там, где собственник видит нарушение или препятствие, другое лицо может видеть реализацию своего имущественного права. Особенно это важно в контексте земельных правоотношений.

Какие права в таком случае подлежат защите, недавно определил Верховный Суд Украины (ВСУ) — соответствующий правовой вывод сделан в постановлении от 18 мая 2016 года по делу № 6-658цс15 по иску гр-на С. к сельскому совету и четырем другим гражданам.

Иск был обоснован тем, что в соответствии с договором купли-продажи, заключенным 21 апреля 2000 года между гр-ном С. и гр-ном П., истец стал собственником земельного участка. Право собственности было зарегистрировано, и 14 июня 2000 года на его имя выдан государственный акт на право частной собственности на землю. Спустя годы, обратившись в соответствующие органы за присвоением участку кадастрового номера, истец узнал, что его участок без его ведома был разделен на части, каждой из которых были присвоены кадастровые номера, переданные в собственность другим лицам. На одной из таких частей земельного участка начато строительство.

Так, сельский совет в марте 2010 года передал один участок в собственность гр-ну А. (госакт оформлен в 2012 году), в июне 2012 года два других участка — гр-ну Б., который продал свой участок гр-ну В., и гр-ну Д. Истец, привлекая названных лиц в качестве соответчиков, указывал, что такими решениями сельсовета нарушено его право собственности на спорный земельный участок. При этом он просил суд признать незаконными и отменить эти решения, признать недействительными и отменить государственные акты, договор купли-продажи, а также устранить препятствия в пользовании земельным участком путем сноса части двухэтажного дома, принадлежавшего гр-ну В., отступив от границы его земельного участка на 1,5 м, и путем сноса части недостроенного объекта недвижимого имущества на участке гр-на Д., обязав последнего также отступить от границы его земельного участка на 1,5 м.

Киево-Святошинский районный суд Киевской области решением от 28 июля 2014 года иск удовлетворил частично, а именно: признал незаконными и отменил решения сельсовета об утверждении проектов землеустройства по отводу земельного участка и передаче в собственность земельного участка, признал незаконными государственные акты на право собственности на земельные участки, отменил регистрации госактов и кадастровые номера спорных участков. Кроме того, суд признал недействительным договор купли-продажи земельного участка.

Апелляционный суд Киевской области решением от 2 декабря 2014 года, оставленным без изменений определением коллегии судей Судебной палаты по гражданским делам Высшего специализированного суда Украины по рассмотрению гражданских и уголовных дел (ВССУ) от 1 апреля 2015 года, решение суда первой инстанции отменил и

принял новое решение — об отказе в удовлетворении иска.

Подаявая заявление о пересмотре судебных решений ВСУ, гр-н С. ссылались на неединонаправленное применение судом кассационной инстанции положений Земельного кодекса Украины 1990 года (ЗК Украины 1990 года), статей 125, 126, 152, 153 и пункта 7 раздела X «Переходные положения» Земельного кодекса Украины 2001 года (ЗК Украины 2001 года), статей 316–319, 321, 373 Гражданского кодекса (ГК) Украины.

Судебная палата по гражданским делам ВСУ, принимая решение о частичном удовлетворении заявления гр-на С., исходила из следующего.

Согласно части 1 статьи 3 Гражданского процессуального кодекса (ГПК) Украины, каждое лицо имеет право обратиться в суд за защитой своих нарушенных, непризнанных или оспариваемых прав, свобод или интересов. Статья 15 ГК Украины предусматривает право каждого человека на защиту своего гражданского права в случае его нарушения, непризнания или оспаривания, а также на защиту своего интереса, не противоречащего общим принципам гражданского законодательства.

Рис. С. Рябоконт



Таким образом, объектами защиты могут выступать нарушенные, непризнанные или оспариваемые права либо гражданский интерес. Нарушение права заключается в лишении лица возможности осуществить (реализовать) свое право полностью или частично. При оспаривании или непризнании права возникает неопределенность в праве, вызванная поведением другого человека.

Согласно частям 3, 4, статьи 18 ЗК Украины 1990 года, приобретение земельных участков, находящихся в коллективной или частной собственности, осуществляется по договору купли-продажи, удостоверяется в нотариальном порядке. Договор купли-продажи земельного участка и документ об оплате стоимости земли являются основанием для отвода земельного участка в натуре (на местности) и выдачи государственного акта на право собственности. На основании части 1 статьи 22 ЗК Украины 1990 года право собственности на землю или право землепользования возникает после установления землеустроительными организациями границ земельного участка в натуре (на местности) и получения документа, удостоверяющего это право.

В то же время, согласно статье 125 ЗК Украины 2001 года (в редакции, действующей на момент выделения ответчикам в собственность земельных участков), право собственности на земельный участок, а также право постоянного пользования и право аренды

земельного участка возникают с момента государственной регистрации этих прав.

Нормы части 2, 3 статьи 152 ЗК Украины 2001 года позволяют собственнику участка требовать устранения любых нарушений его прав на землю, даже если эти нарушения не связаны с лишением права владения земельным участком, а также возмещения причиненных убытков. При этом защита права может осуществляться и путем «применения других, предусмотренных законом способов».

Статья 391 ГК Украины и статья 155 ЗК Украины 2001 года предоставляют собственнику возможность требовать устранения препятствий в осуществлении им права пользования и распоряжения своим имуществом. В случае издания органом исполнительной власти или органом местного самоуправления акта, которым нарушаются права лица по владению, пользованию или распоряжению принадлежащим ему земельным участком, такой акт признается недействительным.

Исходя из этих норм, ВСУ пришел к выводу, что нарушение, непризнание или оспаривание права собственности лица на земельный участок является основанием для обращения в суд за защитой этого права с применением соответствующего способа защиты.

ВСУ обращает внимание на то, что при разрешении таких споров суды должны устанавливать, имеет ли место нарушение, непризнание или оспаривание прав, свобод или интересов истца; в чем заключается такое нарушение; какими доказательствами оно подтверждается. В зависимости от установленного суд решает вопрос об удовлетворении исковых требований или об отказе в их удовлетворении.

Но в настоящем деле суд апелляционной инстанции, с выводами которого согласился кассационный суд, исходил, в частности, из того, что заключение судебной землеустроительной экспертизы от 20 мая 2014 года, которым установлено наложение земельных участков ответчиков на земельный участок истца, ошибочно, так как за основу исследований взят действующий генеральный план села, а не генплан, утвержденный в 1993 году и действовавший на момент выделения земельного участка гр-ну П.

По мнению ВСУ, суды допустили нарушение требований части 4 статьи 10, статьи 57 ГПК Украины, не выяснив всех фактических обстоятельств дела, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора, не исследовали копии извлечения из генерального плана 1993 года, не сделали выводов о наличии или отсутствии наложения земельных участков сторон, а лишь опровергли заключение судебной экспертизы. Кроме того, суды не установили действительный адрес участка, приобретенного истцом у гр-на П.

Поскольку суды не установили всех фактических обстоятельств дела, от которых зависит его правильное решение, ВСУ постановил все принятые по делу судебные решения отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При этом коллегия судей Судебной палаты по гражданским делам ВСУ подчеркнула, что на основании части 2 статьи 152 ЗК Украины 2001 года собственник земельного участка или землепользователь может требовать устранения любых нарушений его прав на землю, даже если эти нарушения не связаны с лишением права владения земельным участком.

СУДЕБНАЯ РЕФОРМА

FCLEX
Attorneys at Law

Возможно давление

2 июня 2016 года был дан официальный старт судебной реформе всей судебной системы, начиная от структуры и системы судов и заканчивая введением монополии адвокатуры на представление интересов в суде.

В продолжение указанных изменений готовится проект с глобальными изменениями в Гражданский процессуальный кодекс Украины и проект нового Хозяйственного процессуального кодекса (ХПК) Украины.

Проектом нового ХПК Украины предлагается закрепить перечень действий, которые подпадают под понятие злоупотребления процессуальными правами.

Согласно указанному перечню, злоупотреблениями процессуальными правами будут считаться: 1) подача жалобы на решение суда, которое не обжалуется; 2) заявление необоснованного отвода судьей; 3) подача заведомо необоснованного иска («искусственный иск»); 4) искусственное объединение исковых требований для изменения подсудности дела; 5) умышленное несообщение суду о лицах, которые должны быть привлечены к делу.

В случае злоупотребления процессуальными правами суд имеет право наложить штраф как на сторону, так и непосредственно на представителя в размере до 50 минимальных заработных плат, а при систематическом злоупотреблении — в размере до 100 минимальных заработных плат.

По нашему мнению, указанные изменения характеризуются наличием большого количества оценочных понятий, которые суд сможет использовать на свое усмотрение. Например, установить критерий, является ли иск заведомо необоснованным, достаточно сложно. Кроме того, введение таких категорий в процессуальный кодекс влечет за собой негативные последствия для правоприменения.

Таким образом, указанные неточности позволяют использовать возможность наложения штрафа в качестве финансового давления непосредственно на представителя в судебном заседании, что создает предпосылки для понижения эффективности работы юристов в судебном заседании с целью эффективной защиты клиента. Учитывая изменения в законодательстве и введение монополии адвокатуры на представление интересов в суде, на основании определения суда о наложении штрафа в связи со злоупотреблением процессуальными правами возможно будет привлекать адвокатов к дисциплинарной ответственности вплоть до лишения адвокатского свидетельства.

Мы считаем, что бороться со злоупотреблением процессуальными правами необходимо, однако те изменения, которые предлагается принять, необходимо доработать как с точки зрения юридической техники, так и по сути.

ТИЛИПСКИЙ Дмитрий — юрист
ЮК FCLEX, г. Киев