

**Признание отсутствующим права на уничтоженный или разрушенный объект
имущественных прав**

Файзрахманов Карим Рафисович

Аспирант

Казанский (Приволжский) федеральный университет, Казань, Россия

E-mail: Fkr90@mail.ru

Актуальным направлением в исследовании средств защиты гражданских прав является изучение особенностей правовых конфликтов, разрешаемых посредством признания права или обременения отсутствующим.

В числе нарушений, лежащих в основании данного типа охранительных правоотношений, Постановление Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ №10/22 (далее Постановление №10/22)[8] называет: 1) когда право собственности зарегистрировано на один и тот же объект недвижимости за разными лицами; 2) право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое; 3) ипотека или иное обременение прекратились.

Несмотря на то, что буквальное прочтение Постановления №10/22 свидетельствует об исчерпывающем перечне оснований, обширный эмпирический материал свидетельствует об обратном. В частности, широко распространённым конфликтом служит ситуация, когда заинтересованное лицо обращается в суд с требованием признать отсутствующим право ответчика на уничтоженный или разрушенный объект имущественных прав.

Так, Постановлением Президиума ВАС РФ от 20 октября 2010 года №4372/10[9] были рассмотрены требования правительства г. Москвы о признании отсутствующим права собственности коммерческой организации на принадлежащий объект незавершённого строительства. Требования были мотивированы тем, что указанный объект недвижимости прекратил свое существование в связи с разрушением. Оставляя в силе постановление суда апелляционной инстанции, удовлетворившего требования истца, Президиум ВАС РФ указал, что сохранение регистрационной записи о праве на несуществующий объект делает невозможным реализацию правомочия истца на распоряжение земельным участком, государственная собственность на который в установленном порядке не разграничена.

Очевидно, что Постановлению №10/22 не известно такое основание, кроме того, Конституция Российской Федерации[5] гарантирует каждому возможность всесторонней защиты права собственности, закрепляя невозможность лишения имущества иначе как по решению суда.

В соответствии со ст. 235 ГК РФ[4] основаниями для прекращения права собственности является отчуждение собственником своего имущества, отказ, гибель или уничтожение имущества. По общему правилу принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, за исключением случаев предусмотренных законом.

По мнению Д.И. Мейера, в юридическом смысле мы говорим об уничтожении вещи, о прекращении права собственности по уничтожении вещи, когда вещь разлагается на части и при этом лишается всякой ценности, или по крайней мере представляет самую ничтожную ценность, так что в действительности никогда не возникает вопрос о праве собственности по такой разложившейся вещи[6].

Необходимо признать, что уполномоченным субъектом на подачу заявления о погашении регистрационной записи в отношении уничтоженного или разрушенного объекта может быть только собственник. Иное вмешательство в сведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество возможно исключительно на основании судебного

решения.

Дискуссионный характер приобретает возможность судебного опровержения зарегистрированного права со стороны субъектов, не обладающих вещными правами в отношении уничтоженного или разрушенного имущества. Учитывая, что судебное решение по данной категории дел связано с существенными ограничениями прав собственника, в настоящее время суды осторожно подходят к их разрешению, зачастую принимая прямо противоположные судебные акты.

Например, апелляционным определением Ростовского областного суда от 10 сентября 2014 года по делу №33-12097/2014[3] была рассмотрена апелляционная жалоба наследников земельного участка, на котором были расположены снесённые объекты имущественных прав третьего лица. В обоснование требований истцы указали на то, что в случае утраты недвижимостью свойств объекта гражданских прав, исключающей возможность его использования в соответствии с первоначальным назначением, запись о праве собственности на это имущество не может быть сохранена в реестре по причине ее недостоверности. Отказывая в удовлетворении апелляционной жалобы, судебная коллегия пришла к заключению о том, что истцами выбрано ненадлежащее средство защиты, при этом не представлено доказательств нарушения их прав регистрацией недвижимого имущества.

Зачастую суды связывают невозможность защиты посредством признания права отсутствующим с тем, что не истек трехлетний срок для восстановления разрушенного или уничтоженного объекта[1], при этом отмечают, что невозможность использования спорного объекта по назначению или нецелесообразность его восстановления не являются юридически значимыми обстоятельствами[2].

Напротив, рассматривая кассационную жалобу уполномоченного органа муниципального образования г. Казань по требованиям к коммерческой организации о признании отсутствующим права собственности на комплекс объектов незавершенных строительством, суд указал, что на земельном участке спорные объекты не расположены, в настоящее время представляют собой совокупность строительных материалов, что не исключает возможность их фактической разборки [10]. На основании этого судом было принято решение отменить постановление суда апелляционной инстанции и оставить в силе решение суда первой инстанции, которым были удовлетворены требования органа местного самоуправления. Примечательно, что данное дело было дважды рассмотрено судом апелляционной инстанции и дважды отменено, при этом суд указал, что собственник таких объектов недвижимости не лишается права пользования частью участка, необходимой для обслуживания и восстановления объектов[7].

В приведенном деле, вопреки доводам суда апелляционной инстанции, право собственника восстановить уничтоженный объект было вовсе не принято во внимание, что существенным образом, как представляется, нарушило баланс интересов сторон охранительного правоотношения. Кроме того, не был установлен и сам факт нарушения прав органа местного самоуправления.

Следует признать негативной тенденцию расширительного толкования области применения иска о признании права или обременения отсутствующим в отношении уничтоженных или разрушенных объектов имущественных прав. Вплоть до внесения соответствующих изменений в действующее законодательство, слишком высока вероятность злоупотребления правом со стороны субъектов правореализационной активности, как следствие, дестабилизация гражданского оборота. В связи с чем необходимы комплексные научные исследования общих оснований и условий применимости данного средства защиты, на основе которых должна корректироваться практика правоприменения.

Источники и литература

- 1) Апелляционное определение Воронежского областного суда от 01 апреля 2014 года №33-1781 [электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.»
- 2) Апелляционное определение Пермского краевого суда от 17 марта 2014 года по делу №33-2201/2014 [электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.»
- 3) Апелляционное определение Ростовского областного суда от 10 сентября 2014 года по делу №33-12097/2014 [электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.»
- 4) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): [федер. закон: принят Гос. Думой 21 октября 1994 г.: по состоянию на 05.05.2014 г.] [электронный ресурс] // Российская газета. – 1994. – №238-239. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.»
- 5) Конституция Российской Федерации: офиц. Текст. – СПб.: Тригон, 2008. – 72 с.
- 6) Мейер Д.И. Русское гражданское право (в 2 ч.). По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902 [электронный ресурс] / Д.И. Мейер – 3-е изд. испр. – М.: «Статут», 2003. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.»
- 7) Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 25 июля 2013 года по делу №А65-26469/2011 [электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.»
- 8) Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. 2010. № 6.
- 9) Постановление Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 20 октября 2010 года №4372/10 [электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.»
- 10) Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 28 октября 2013 года по делу №А65-26469/2011 [электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.»