

# Защита прав собственности

Актуальность рассмотрения вопроса защиты права собственности на земельные участки объясняется тем, что в настоящее время в судах разных инстанций находится большое количество споров, связанных с защитой и признанием прав собственности на землю, а так же споров по изъятию из незаконного владения и устранению препятствий в пользовании землей.

Допустимость защиты права собственности предусмотрена Конституцией РФ, часть 2 статьи 45 которой указывает, что каждый вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещёнными законом.

Уже первая статья ГК РФ относит беспрепятственное осуществление гражданских прав, обеспечение восстановления нарушенных прав и их судебную защиту к основополагающим принципам гражданского законодательства. Кроме того, ст.11 ГК РФ определяет судебный порядок защиты права как основной.



Статья 46 Конституции РФ закрепляет важные демократические начала, гарантирующие судебную защиту права частной собственности на землю, и тем самым значительно повышает роль суда, которую он должен играть в обществе и государстве, возлагая на него важную задачу по защите прав и свобод человека.

Конкретная структура средств конституционно-правовой защиты частной собственности на землю определяется двумя функциями объективного права:

1. защита осуществляется в случае нарушения права частной собственности на землю путем отправления правосудия
2. в сфере нормотворчества, когда в процессе создания конституционных норм задаются условия, обеспечивающие восстановление нарушенного права частной собственности, определяются институциональные и иные гарантии данного права.



Объектом конституционно-правовой защиты частной собственности является не только основное право частной собственности на землю, но и само отношение частной собственности, являющееся одним из элементов основ конституционного строя Российской Федерации.

Государство взяло на себя обязанности признавать, соблюдать и защищать право частной собственности на землю, что предполагает заботу о создании развитой системы гарантий, с помощью которых реализуется эта задача.

Поэтому судебная защита частной собственности на землю не исчерпывается положениями, содержащимися в Конституции РФ, и требует наличия механизма ее реализации, включающего полномочия судебных органов, права ищущей защиты личности, многочисленные гарантии обеспечения права на судебную защиту.



Помимо Конституции РФ и ГК РФ большое количество норм, регламентирующих способы защиты гражданских прав, содержат Арбитражный процессуальный кодекс РФ и Гражданский процессуальный кодекс РФ. Защита субъективных гражданских прав и охраняемых законом интересов осуществляется в предусмотренном законом порядке, т.е. посредством применения надлежащей нормы, средств и способов защиты.



Конституционное право на судебную защиту частной собственности на землю представляет собой:

1. неотъемлемое право физических и юридических лиц обратиться в судебные органы при возникшем нарушении их права частной собственности на землю
2. обязанность государства реализовать их конституционное право посредством обеспечения эффективной защиты судебными органами, а также восстановить нарушенное право путем вынесения законного и обоснованного решения.

Право на судебную защиту частной собственности на землю - это не только право на обращение в суд, но также право на подтверждение, а при необходимости - и на принудительное восстановление оспоренного или нарушенного права частной собственности на землю.

Статьей 12 ГК РФ устанавливаются общие способы защиты права собственности:

- признание права;
- восстановление положения, существовавшего до нарушения права и пресечения действий, нарушающих права или создающих угрозу его нарушения;
- признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности;
- применение недействительности ничтожной сделки;
- признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления;



- самозащита прав (при этом самозащита допускается только при необходимости пресечь нарушения права, она должна быть соразмерна нарушению);
- присуждение к исполнению обязанности в натуре;
- возмещение убытков;
- компенсация морального вреда;
- прекращение или изменение правоотношения;
- неприменение судов акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону.





Земельный кодекс РФ называет одним из способов защиты прав на земельный участок, — это признание права на земельный участок.

Как следует из ст. 59 ЗК РФ, данное признание осуществляется в судебном порядке посредством вынесения соответствующего решения.



Например, если гражданин или юридическое лицо считает, что стал собственником земельного участка в силу приобретательной давности, то он вправе обратиться в суд или в арбитражный суд с заявлением о признании за ним права собственности.

Так как в силу приобретательной давности физическое или юридическое лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее им как своим собственным имуществом в течение пятнадцати лет, приобретает на него право собственности.

В случае удовлетворения судом исковых требований о признании права собственности в силу приобретательной давности, вынесенное решение является юридическим основанием для государственной регистрации права собственности на земельный участок. При этом должностное лицо регистрирующего органа не вправе отказать в регистрации права собственности на землю, установленного решением суда.

"Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 15.10.2020).

Глава IX. Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров

## **Статья 59. Признание права на земельный участок**

1. Признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке.
2. 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 в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости".

В соответствии с ч.4 ст. 35 ЗК РФ «Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком... Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу»



# ЗК РФ Статья 35. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, сооружение

(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

1. При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Продолжение статьи 35 ЗК РФ

2. Утратил силу с 1 марта 2015 года. - Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ.

(см. текст в предыдущей редакции)

3. Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.



Продолжение статьи 35 ЗК РФ

4. Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

- 1) отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;
- 2) отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 настоящего Кодекса;
- 3) отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута, на основании публичного сервитута.

(пункт 3 введен Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ; в ред. Федерального закона от 03.08.2018 N 341-ФЗ)



## Продолжение статьи 35 ЗК РФ

Отчуждение здания, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение.





Продолжение статьи 35 ЗК РФ

5. Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица - собственники зданий, сооружений, находящихся на чужом земельном участке, имеют преимущественное право покупки или аренды земельного участка в порядке, установленном настоящей статьей, и в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15, пунктом 1 статьи 22 настоящего Кодекса. Президент Российской Федерации может установить перечень видов зданий, сооружений, на которые это правило не распространяется.



# Защита прав собственности участников юридических лиц

Защищенность прав собственности участников юридического лица является залогом инвестиционной привлекательности российских компаний.

Слабость институтов корпоративного управления создает большие возможности для злоупотреблений со стороны недобросовестных участников рынка, ведет к снижению инвестиционной привлекательности российских компаний и экономики в целом.



Институты корпоративного управления в области защиты прав участников на доли в ООО, прав акционеров на акции, правовых гарантий участников компаний, в отношении которых начата процедура банкротства, за последнее время претерпели существенные положительные изменения. Впрочем, многое еще предстоит сделать.

Вслед за изменением норм и правил (хотя не редко случается и наоборот) идет практика правоприменения судами, российскими компаниями.



Деятельность Минэкономразвития России в этой области сосредоточена в следующих направлениях:

- повышение материальных гарантий защиты прав участников коммерческих юридических лиц;
- совершенствование процессуального законодательства в части создания условий, с одной стороны, позволяющих быстро и эффективно защищать права инвесторов, а с другой - препятствующих недобросовестным участникам рынка в злоупотреблении их процессуальными правами.



**Федеральный закон от 30.12.2008 N 312-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"**

Этот закон направлен на защиту прав собственности участников ООО и повышение привлекательности данной организационно-правовой формы для предпринимателей.



Для этого, в частности, предусматривается:

- нотариальный порядок перехода долей;
- право участника ООО истребовать свою долю в случае ее утраты в результате противоправных действиях третьих лиц;
- запрет на выход из общества (если иное не предусмотрено уставом)
- возможность заключения соглашений между участниками, регулирующих порядок согласованных действий по голосованию на общем собрании участников, порядку управления обществом и иным вопросам (аналог «акционерного соглашения»).



# Федеральный закон от 19.07.2009 N 205-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Законом предусматривается:

- введение понятия «корпоративного спора»;
- четкое разграничение судебной подведомственности, путем отнесения корпоративных споров к юрисдикции арбитражных судов;
- конкретизация правил принятия обеспечительных мер;
- введение института косвенных и групповых исков.



# Федеральный закон от 28.04.2009 N 73-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Направлен на повышение гарантий прав кредиторов.

Поправки в законодательство о банкротстве предусматривают:

- упрощение процедуры аннулирования сделок в банкротстве, направленных на причинение вреда имущественным правам кредиторов (подозрительных сделок) и преференциальных (с предпочтительным удовлетворением) сделок;
- упрощение порядка доказывания по требованиям о привлечении директоров и «теневых директоров» должника, признанного банкротом, к ответственности.





Проект Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части привлечения к ответственности членов органов управления хозяйственных обществ), разработанный ФСФР России.

Проект Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об акционерных обществах» (в части создания условий для избрания независимых директоров), разработанный ФСФР России.

