



20.02.2017 19:55

Рубрика: Власть

Дело было на даче

Текст: Наталья Козлова

Российская газета - Федеральный выпуск №7204 (38)

<https://rg.ru/2017/02/20/kak-reshat-zemelnye-spory-pri-otsutstvii-bumag-na-uchastok.html#>

Верховный суд разъяснил, как разрешать споры, если нет бумаг на выделение земли

Детальный разбор действующего законодательства сделал Верховный суд, когда перепроверил итоги одного спора, касающегося сомнительных документов на земельный участок. Суть спора - прокурор пошел в суд и попросил отобрать у собственника дачный участок. Сотки много лет назад якобы выделила некому гражданину сельская власть. Но никаких документов об этом в самом местном органе власти не сохранилось, из чего, спустя годы, прокурор сделал вывод, что их и не было.

За долгое время участок несколько раз поменял хозяев и, наконец, был куплен гражданином, который вложил в приобретенную землю не только деньги, но и труд. И вдруг прокурор обратился в суд с иском, что на самом деле много лет назад выделение земли не было документально зафиксировано. А раз нет документов, значит, надо дачу у добросовестного покупателя и пользователя изъять и вернуть муниципалитету.

Чаще всего при земельных спорах крайним назначали последнего покупателя. Даже добросовестного

Ситуация, которую анализировал Верховный суд, весьма распространенная. В советское время сотки под грядки с морковкой людям выдавали самые разные организации, которые потом бесследно исчезли вместе сархивами. Да и многие граждане за годы трудной жизни зачастую

теряли совсем не гербовые листики с выцветшими печатями - первоначальные свидетельства на землю.

А если к этому добавить деятельность мошенников, зарабатывающих на аферах с землей (а они при всех властях не дремлют), то положение получается весьма запутанным. И чаще всего при любой коллизии с отсутствием первоначальных документов на землю крайним в итоге оказывался добросовестный покупатель или просто честный пользователь земли.

Наша история началась с того, что прокурор одного из подмосковных городов пошел в суд, как говорят юристы, "в интересах неопределенного круга лиц" с иском к дачнику. Под словами в иске о "неопределенном круге лиц" скрывалась местная администрация. Прокурор в суде уверял, что по итогам прокурорской проверки в местной администрации не были обнаружены бумаги о выделении соток под дачу ответчика. А тот смог представить лишь старую копию справки о выделении земли. Значит, сделал вывод прокурор, земля была выделена незаконно и ее надо изъять у собственника. Интересно, что постановление о передаче земли было вынесено предшественниками нынешней администрации - в 1993 году.

А прокурорская проверка прошла спустя почти два десятилетия.

Во встречном иске ответчик уверял, что купил дачу законно и давно на ней трудится. Просил признать себя добросовестным приобретателем, в том числе и потому, что срок исковой давности давно прошел. Районный суд с дачником согласился и в иске прокурору отказал.

Областной суд решение отменил и землю отдал муниципалитету. А старую копию справки о выделении земли, оригинал которой не нашел прокурор, апелляция признала незаконной.

Все сведения о дачном участке в ЕГРП и Госкадастре областной суд велел удалить. Дачник с таким решение не согласился и дошел до Верховного суда. Там дело проверили и заявили, что ошибка в решении спора есть, и ее допустила апелляция.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда разобрала этот спор следующим образом.

Итак, в далеком 1993 году, если верить справке местной власти, землю для подсобного хозяйства бесплатно от муниципалитета получила некая женщина.

Спустя 13 лет участок был поставлен на кадастровый учет и по закону определены его границы. Участок зарегистрирован как частная собственность. За долгие годы у участка сменилось несколько хозяев. Последний купил его и зарегистрировал уже право собственности в 2011 году.

По Гражданскому кодексу у нас срок исковой давности - три года. По поводу сроков давности и их применения были специальные пленумы Верховного и Высшего Арбитражного судов.

В них разъяснялось, что течение срока давности начинается со дня, когда человек узнал, что его право нарушено.

И не важно, он сам пошел в суд, или это сделал кто-то в его интересах. Такой порядок касается в том числе и исков госорганов и органов местного самоуправления, когда они требуют вернуть им недвижимость от добросовестных приобретателей, если недвижимость изначально "ушла" от них незаконным путем.

Этому вопросу был посвящен специальный обзор судебной практики, в котором речь шла именно о том, как разные органы власти возвращают себе то, что у них незаконно забрали.

В Гражданском кодексе(статья 302) сказано, что если "имущество приобретено у лица, которое не имело право его отчуждать", а покупатель об этом знать не мог, то изначальный собственник вправе требовать вернуть это имущество у последнего собственника. Даже добросовестного.

Из всего сказанного Верховный суд делает вывод - срок исковой давности по "истребованию недвижимости (земельных участков), которая выбыла из владения органов местного самоуправления помимо их воли",

надо считать с того момента, когда администрация района узнала или должна была узнать о том, что их сотки ушли в чужие руки.

Поэтому, подчеркнула Судебная коллегия по гражданским делам, срок прокурорской проверки или любой другой для начала отсчета срока давности правового значения не имеет.

По пункту 57 постановления Пленума Верховного суда (N10/22) начало срока исковой давности по искам, которые касаются зарегистрированного права, начинается со дня, когда гражданин или госорган узнал или должен был узнать о записи в ЕГРП.

При этом, подчеркнул Верховный суд, сама по себе запись в ЕГРП о праве на недвижимость или обременении права на нее не означает, что с момента внесения записи в ЕГРП "лицо знало или должно было знать о нарушении права". Главное во всем этом следующее - начало срока исковой давности для оспаривания органом местного самоуправления зарегистрированного права собственности начинается с того дня, когда орган узнал или должен был узнать о записи в реестре и о нарушении своего права.

А вот дальше - самое важное и интересное. По Земельному кодексу и по закону об органах местного самоуправления на эти органы возложена кроме всего прочего обязанность проведения муниципального земельного контроля, включая контроль по "недопущению самовольного захвата земель".

В реальности - это проведение плановых и внеплановых проверок. Да и вообще по закону местное самоуправление целиком и полностью обязано контролировать порядок на своей земле, включая утверждение границ участков, предоставление их гражданам и организациям, проверять, что на этой земле строится и что будет размещено.

Проще говоря, о нарушении своих прав муниципалитет за эти годы мог выяснить не раз и не два - в ходе любой земельной проверки, которых прошло за эти годы немало. Или со дня проведения публичных слушаний о границах своей земли.

Именно с этого времени и надо отсчитывать срок давности в три года - подчеркнул Верховный суд. Апелляция этого не учла, как и не обратила внимание на слова ответчика, что спорную землю на кадастровый учет поставили еще в 2007 году, тогда же прошло межевание и были установлены границы участка. Значит, сделал вывод Верховный суд, местная власть о нарушении своих прав на спорные сотки должна была узнать не позднее момента межевания участка и постановки соток на кадастровый учет - то есть в том же 2007 году. Но она на это не отреагировала, а апелляция, рассматривая спор, почему-то данный факт не заметила.

Решение областного суда Судебная коллегия по гражданским делам отменила. И указала, что вердикт апелляции необходимо пересмотреть в соответствии с разъяснениями, которые дал Верховный суд.