

**БАРАШКОВ Е. О., МАЛЫШЕВА А. В.**

## **ЧАСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ОБЪЕКТ ВИНДИКАЦИОННОГО ИСКА**

**Аннотация.** В статье исследуется вопрос о возможности виндикации части (частей) земельного участка. Изучение правоприменительной практики и доктрины выявило проблемы в законодательном регулировании данных правоотношений. Авторы предлагают устранить имеющуюся правовую неопределенность посредством внесения изменений в статью 301 Гражданского кодекса РФ.

**Ключевые слова:** вещное право, земельный участок, части земельных участков, право собственности, защита вещных прав, виндикационный иск, негаторный иск.

**BARASHKOV E. O., MALYSHEVA A. V.**

## **PART OF LAND PLOT AS TARGET OF VINDICATORY LAWSUIT**

**Abstract.** The article examines the possibility of vindication of a part (parts) of a land plot. The study of law enforcement practice and doctrine revealed problems in the legislative regulation of these legal relations. The authors propose to eliminate the existing legal uncertainty by amending Article 301 of the Civil Code of the Russian Federation.

**Keywords:** property law, land plot, parts of land plots, ownership, protection of corporeal rights, vindicatory lawsuit, negatory lawsuit.

В теории отечественного гражданского права признается, что объектом виндикации как искового требования невладеющего собственника к владеющему несобственнику о возврате вещи является индивидуально-определенная вещь [1, с. 79-80]. Данного подхода придерживается и судебная практика вышестоящих инстанций, выводы которой, в частности, содержат следующее заключение: «объектом виндикации во всех случаях может быть только индивидуально-определенная вещь, существующая в натуре» [2; 3]. Вышеназванная позиция основана на следующем. Согласно ч. 3 ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и ст. 142.2 ГК РФ, недвижимой вещью, имеющей свои уникальные индивидуализирующие признаки, признается такой объект как земельный участок. Индивидуализация земельного участка как объекта недвижимости осуществляется в процессе государственного кадастрового учета. В практике высших судов выработаны позиции, согласно которым земельный участок считается индивидуализированным, если он имеет четко обозначенные границы, площадь, целевое назначение, вид разрешенного использования, текстуальное и графическое описание, необходимые для установления местоположения земельного участка.

Представляется, что для выяснения вопроса о том, может ли часть земельного участка выступать объектом виндикации, необходимо выяснить, является ли часть земельного участка недвижимой вещью, для которой характерен признак индивидуализации.

Во-первых, следует обратить внимание на то, что действующее законодательство не содержит легального определения понятия «часть земельного участка». При этом ч. 1 ст. 130 ГК РФ, закрепляющая закрытый перечень недвижимых вещей, не содержит указания на то, что часть земельного участка отнесена к видам недвижимого имущества. Отсюда со всей очевидностью следует, что ГК РФ не признает часть (части) земельного участка самостоятельной недвижимой вещью.

Ученый-цивилист Р. С. Бевзенко отмечает, что «объектом вещных прав всегда является вещь в целом», «на часть вещи собственности не бывает...» [4, с. 312]. Следует согласиться с тем, что вещное право не может существовать в отношении части вещи. Данный вывод соответствует классическому представлению цивилистической науки на понимание категории «вещь» и подкрепляется отечественной судебной практикой.

Так, по одному делу Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее – ВАС РФ), указал, что «в соответствии со статьями 15, 17, 18 Земельного кодекса объектом права собственности граждан, юридических лиц, государственной собственности могут быть земельные участки, но не их части» [5]. Вследствие этого, части земельных участков не являются самостоятельными объектами недвижимости, и их невозможно истребовать из чужого незаконного владения. Примечательно, что указанная правовая позиция до сих пор находит свое отражение в конкретных решениях арбитражных судов даже спустя почти десятилетие.

Однако, несмотря на вышеизложенное, в юридической литературе высказывается мнение о том, что «часть земельного участка имеет статус объекта гражданского (земельного) правоотношения, когда такие отношения носят арендный или залоговый характер, а также когда являются отношениями по установлению сервитута» [6, с. 31]. Действительно, это следует из ст. 44 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – ФЗ №218), а также подтверждается ч.1 ст. 6 ЗК РФ, указывающей, что часть земельного участка является объектом земельных правоотношений. Ключевым является то, что данная часть земельного участка должна быть учтена в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Так, например, в ч. 3 ст. 44 ФЗ № 218 указывается, что «государственная регистрация договора аренды части земельного участка осуществляется в отношении части земельного участка, учтенной в Едином государственном реестре недвижимости, или одновременно с государственным кадастровым учетом такой части». Однако, принципиальное значение имеет тот факт, что при проведении данных

процедур не возникает нового земельного участка как объекта недвижимости. Отсюда следует, что самовольно захваченная часть земельного участка не является недвижимой вещью, к которой возможно применить правила о виндикации. Таким образом, виндикация части земельного участка невозможна в силу того, что эта часть не является индивидуально-определенной недвижимой вещью.

Исходя из вышеизложенного, следует заключить, что надлежащим средством защиты при самовольном захвате части земельного участка, находящегося в собственности, или части земельного участка, обремененного правами аренды, залога, земельного сервитута, является негаторный иск. Захват части земельного участка не влечет лишения владения земельным участком, в границах которого располагается эта часть земельного участка, но создает помехи в пользовании недвижимой вещью (то есть целым земельным участком).

Действительно, с точки зрения классических воззрений на негаторный и виндикационный иски, вышеописанная логика рассуждения будет являться верной в силу того, что одним из основных критериев, позволяющих разграничить два иска, является характер нарушения вещного права, который либо связан с лишением владения собственника или титульного владельца земельного участка, либо нет. Очевидно, что в первом случае должен быть предъявлен виндикационный иск, а во втором – негаторный. Однако мы вынуждены констатировать, что современная российская судебная практика не всегда придерживается обозначенных подходов при защите собственников и титульных владельцев земельных участков.

С одной стороны, в системе арбитражных судов сохраняется классический подход, разграничивающий виндикационный и негаторный иски [7]. При этом в определениях Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации (далее – СКГД ВС РФ) изложены правовые позиции, указывающие на возможность виндикации части земельного участка. Так, в определении СКГД ВС РФ от 24 ноября 2015 г. № 4-КГ15-39 указано: «Таким образом, по делу об истребовании имущества (земельного участка) из чужого незаконного владения юридически значимой и подлежащей доказыванию является одновременная совокупность следующих обстоятельств: наличие у истца права на имеющийся в натуре земельный участок определенной площади и в определенных границах, а также незаконность владения этим земельным участком или его частью конкретным лицом (лицами)». В определении СКГД ВС РФ от 20 февраля 2018 г. № 37-КГ17-13 суд указал: «Кроме того, виндикация земельного участка или его части подразумевает указание границ истребуемого земельного участка».

Таким образом, Верховный Суд Российской Федерации прямо допустил виндикацию части земельного участка с условием его индивидуализации.

Обобщенный анализ правоприменительной практики судов общей юрисдикции позволяет прийти к выводу о том, что отдельные суды различных субъектов Российской Федерации при вынесении решений по рассматриваемым спорам руководствовались вышеприведенными правовыми позициями Верховного Суда РФ. Примечательно, что в открытом доступе такие решения начинают встречаться, начиная с периода 2019-2020 гг., то есть спустя несколько лет после публикации актов Верховного Суда РФ, допускающих истребование части земельного участка.

Анализ 20 решений судов общей юрисдикции по делам об истребовании части земельного участка, размещенных в справочно-правовой системе «Гарант», позволил отметить следующее [8]. Значительная часть (90%) изученных решений затрагивает вопросы «соседского» права. Наиболее часто встречающимся нарушением является захват части соседского земельного участка, путем установки забора, реже – перенос русла реки на участок соседа, возведение нежилого здания, сарая, кирпичного туалета, выкапывание на чужом участке выгребной ямы. В целях изъятия части земельного участка из владения правообладателя в суд предъявляются виндикационные иски. Лишь в одном из 20 анализируемых судебных решений суд указал на невозможность удовлетворения заявленного требования о виндикации части земельного участка. Согласно выводам, изложенным в данном судебном решении: «Требования об истребовании из чужого незаконного владения ответчика части земельного участка удовлетворению не подлежат. Заявленный иск является негаторным, связан с устранением препятствий в пользовании земельным участком. Иск по своему характеру не является виндикационным, так как истец не лишен возможности пользоваться, владеть и распоряжаться земельным участком, имеются лишь препятствия к этому. Одновременное применение негаторного и виндикационного способов защиты права действующим законодательством не предусмотрено, в связи с чем, в виндикации части земельного участка должно быть отказано» [9].

Таким образом, суды общей юрисдикции и арбитражные суды диаметрально противоположно подходят к разрешению аналогичных казусов, связанных с виндикацией части земельных участков, что свидетельствует о проблеме правового регулирования исследуемых правоотношений.

Считаем, что наличие правовых позиций Верховного Суда РФ, в которых он указывает на возможность истребования из чужого незаконного владения частей земельных участков, не может свидетельствовать о том, что исследуемый вопрос однозначно решен. Во-первых, судебные акты высшего суда по конкретным спорам, аналогично постановлениям Пленума Верховного Суда РФ, не являются источниками права в Российской Федерации и, следовательно, суды нижестоящих инстанций не обязаны применять их при разрешении

конкретного дела по существу. Во-вторых, в вышеуказанных правовых позициях Верховный Суд РФ не приводит развернутого и аргументированного нормативного обоснования своих выводов со ссылками на конкретные нормы права и методы (способы) их толкования.

Считаем, что исследуемая проблема может быть устранена посредством закрепления прямого указания в ст. 301 ГК РФ на то, что не допускается истребование из чужого незаконного владения части (частей) земельного участка. Прямое указание на запрет истребования части (частей) земельного участка в норме федерального закона позволит участникам гражданского оборота определить надлежащий способ защиты своих нарушенных прав, а суд будет обязан руководствоваться общими положениями о негаторном иске (ст. 304 ГК РФ). Таким образом, согласно прямому указанию закона сфера применения виндикационного иска будет исключать споры с незаконным захватом части земельного участка.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гусева А. А. Объект виндикации: проблемы правоприменения // Актуальные проблемы российского права. – 2021. – Том 16. – № 4. – С. 76–93.
2. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 13944/09 от 09 февраля 2010 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://internet.garant.ru/> (дата обращения: 16.09.2024).
3. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 3413/11 от 13 сентября 2011 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://internet.garant.ru/> (дата обращения: 16.09.2024).
4. Бевзенко Р. С. Введение в российское право недвижимости. – М.: Статут, 2022. – 408 с.
5. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 14950/10 от 19 апреля 2011 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://internet.garant.ru/> (дата обращения: 16.09.2024).
6. Лобачев Д. С. Части земельных участков как объект земельных правоотношений // Аграрное и земельное право. – 2020. – № 12 (192). – С. 31–33.
7. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа № А53-38783/2018 от 17 декабря 2019 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://internet.garant.ru/> (дата обращения: 16.09.2024).
8. Решение Ступинского городского суда Московской области № 2-1202/2020 от 29 сентября 2020 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://internet.garant.ru/> (дата обращения: 16.09.2024).

9. Решение Ярославского районного суда Ярославской области № 2-2348/2023 от 13 ноября 2023 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://internet.garant.ru/> (дата обращения: 16.09.2024).