



УДК 349.412.22  
ББК 67.307

## ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК: ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**Анисимов Павел Викторович**

Доктор юридических наук, профессор,  
заведующий кафедрой теории и истории государства и права  
Волгоградского института бизнеса  
pvanisimov@mail.ru  
ул. Качинцев, 63, 400010 г. Волгоград, Российская Федерация

**Жуков Алексей Владимирович**

Аспирант кафедры конституционного и административного права  
Волгоградского филиала Российской академии народного хозяйства  
и государственной службы при Президенте РФ  
alekszh220184@yandex.ru  
ул. Гагарина, 8, 400131 г. Волгоград, Российская Федерация

**Аннотация.** Обосновываются теоретические положения о защите права собственности на земельные участки юридическими лицами. Аргументируется вывод о том, что процесс правовой защиты юридическим лицом права собственности отличается не только субъектом, инициирующим правозащитный процесс – им может быть исключительно юридический собственник земельного участка, но и объектом правовой защиты – земельный участок, индивидуализированный в гражданском обороте, поскольку объектом собственности может быть только земельный участок, прошедший кадастровый учет. При этом авторами высказывается мысль о необходимости выделения виндикации как самостоятельного способа защиты юридическими лицами своих земельных прав. Данное утверждение основывается на том, что виндикация земельного участка имеет корни в римском праве и правоприменительная практика развивается по пути утверждения данного способа защиты права собственности юридических лиц на земельные участки.

**Ключевые слова:** защита земельных прав, земельный участок, судебная защита прав, признание права, восстановление нарушенного права, виндикация, негаторный иск, сделки с землей.

© Анисимов П.В., Жуков А.В., 2014

Защита земельных прав – это деятельность уполномоченных субъектов земельных правоотношений, направленная на признание или восстановление нарушенного земельного права, охрана которого гарантируется государством. Государство может считаться цивилизованным, если оно обеспечивает состояние гарантированности прав собственников недвижимого имущества, в частности земель-

ного [4]. Особенности защиты земельных прав юридических лиц не часто становятся самостоятельным предметом научных исследований, однако на практике в данной сфере обнаруживаются серьезные правовые пробелы, чаще всего их следствием являются судебные споры о праве собственности на земельные участки. В этом случае правильный выбор способа защиты для юридического лица

имеет принципиальное значение для сохранения правопритязаний на определенное земельное имущество, которое играет большую роль в хозяйственной деятельности юридического лица. Целью настоящей статьи является определение содержания понятия «правовая защита земельных прав юридических лиц» и особенностей такой защиты в материальном и процессуальном плане применительно к одному из таких земельных прав – праву собственности на земельный участок.

Начнем с того, что институт правовой защиты земельных прав имеет межотраслевую природу, поскольку складывается из норм различной отраслевой принадлежности – норм конституционного, гражданского и земельного права. Эта особенность обусловлена комплексным правовым режимом земельных участков [3].

В общей теории права защита прав рассматривается как «динамическая система факторов, обеспечивающих устранение незаконных препятствий при осуществлении юридически закрепленных социальных возможностей индивида» [11, с. 70]. В цивилистической науке цель механизма защиты гражданских прав состоит в обеспечении реальной защиты гражданских прав с помощью последовательно организованных юридических средств, причем такие средства должны содержаться в нормативном акте [6, с. 87].

Право на защиту права собственности на земельный участок вытекает из п. 2 ст. 8 Конституции РФ, которая устанавливает, что в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности, и из п. 2 ст. 9 Конституции РФ, из содержания которого делаем вывод о правовой возможности юридических лиц владеть землей на праве собственности. Однако более предметные правовые нормы относительно способов защиты права собственности на любое имущество, в том числе и земельное, содержатся в гражданском законодательстве [1; 2].

Юридическая категория «право на защиту гражданских прав» является объектом исследований отечественных цивилистов уже около 50 лет [7; 8; 11]. Одним из первых ее подробно исследовал В.П. Грибанов в монографии «Осуществление и защита гражданских прав»

[8]. Исходя из предложенного им содержания права на защиту последнее можно кратко сформулировать как возможность управомоченного лица использовать дозволенные законом средства собственного (неюрисдикционного) или юрисдикционного принудительного воздействия в отношении нарушителя в целях восстановления нарушенного права.

Российское законодательство не содержит нормативно закрепленного определения категории «защита прав». В земельном законодательстве защита земельных прав допускается путем признания права на земельный участок, восстановления положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, признания недействительным акта исполнительного органа власти, возмещения убытков [2, с. 237–253]. Сравнительный анализ правовых норм гражданского и земельного законодательства о способах защиты земельных прав позволяет сделать следующие выводы.

Во-первых, земельное законодательство содержит далеко не весь перечень способов защиты нарушенных прав, и отсутствие правовых норм относительно применения не указанных в Земельном кодексе РФ способов защиты не препятствует использованию способов защиты, закрепленных в гражданском законодательстве для защиты прав на другое недвижимое имущество. Во-вторых, в кодексе содержатся статьи о наиболее применимых способах защиты земельных прав, определены особенности их применения, но для защиты земельных прав могут использоваться такие способы, как признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий как ее недействительности, так и недействительности ничтожной сделки, признание недействительным решения собрания; самозащита права, присуждение к исполнению обязанности в натуре и др.

Таким образом, правовая защита земельных прав юридических лиц представляет собой совокупность закрепленных в гражданском и земельном законодательстве способов устранения возникших нарушений в процессе реализации законным *владельцем* своих прав на земельный участок, а процесс правовой защиты юридическим лицом права собственности отличается не только субъектом, ини-

цирующим правозащитный процесс – им может быть исключительно юридический собственник земельного участка, но и объектом правовой защиты – земельный участок, индивидуализированный в гражданском обороте, поскольку объектом собственности может быть только земельный участок, прошедший кадастровый учет.

Рассмотрим основные способы защиты юридическим лицом права собственности на земельный участок и особенности их реализации.

Прежде всего законодатель устанавливает такой способ защиты земельных прав, как признание права на земельный участок. Необходимость в признании права, как отмечает С.А. Боголюбов, возникает тогда, когда два или несколько лиц считают себя собственниками (владельцами, пользователями, арендаторами) одного земельного участка [5, с. 204]. И.А. Иконичкая отмечает также, что о юридическом признании права на земельный участок может идти речь тогда, когда право возникает в силу приобретательной давности либо при перерегистрации одного вида прав в другой [9, с. 132].

Признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке. При этом 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 (см.: Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 20 мая 2010 г. по делу № А33-15021/2009).

В сложившейся судебной практике встречаются споры о признании права на земельную долю. В частности, Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 21 августа 2008 г. отказал закрытому акционерному обществу «Левашево» в иске о признании права собственности на долю земельного участка сельскохозяйственного назначения ответчика Шаровой З.С. Решение суда мотивировано тем, что у ответчика имеется свидетельство о праве на земельную долю, которое в соответствии с законом имеет равную юридичес-

кую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним<sup>1</sup>.

Следующим способом защиты права собственности на земельный участок, представленным в ЗК РФ, является восстановление положения, существовавшего до нарушения права. Этот способ защиты применяется в тех случаях, когда нарушенное земельное право в результате правонарушения не прекращает своего существования и может быть реально восстановлено путем устранения последствий правонарушения (ст. 60 ЗК РФ). Судебная практика свидетельствует о том, что в большинстве случаев восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, достигается посредством обязанности нарушителя в соответствии с решением суда освободить самовольно занятый земельный участок (в том числе и путем сноса всех незаконно возведенных на нем строений и сооружений)<sup>2</sup>.

При первоначальном изучении положений пп. 4 п. 2 ст. 60 ЗК РФ некорректной видится формулировка, по сути предполагающая, что действия, нарушающие права на земельные участки, могут быть прекращены путем их пресечения. Однако на практике реализация данной нормы может означать, в частности, удовлетворение требования истца об обязанности ответчика освободить от металлического забора принадлежащий истцу земельный участок, поскольку нахождение на нем ограждения нарушает права собственника земельного участка и создает препятствия в его использовании<sup>3</sup>. Таким образом, данная норма представляет собой комплекс действий, которые обязано осуществить виновное лицо для устранения причины нарушения права.

Реализация данного механизма предполагает наличие нарушенного права. В частности, суд отказал в удовлетворении требования об обязанности ответчика привести ограждение жилого дома в соответствие с утверждённым планом границ, поскольку заявитель не доказал факт нарушения оспариваемыми действиями каких-либо его прав, которые могут быть защищены в судебном порядке избранным истцом способом<sup>4</sup>.

В юридической литературе восстановление положения рассматривается как «родовое»

понятие по отношению к иным «видовым» способам защиты земельных прав [12, с. 91]. Действительно, восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, есть более общее понятие, предполагающее совершение ряда действий, направленных на защиту земельного права, а точнее, использование некоторых более конкретных по своему содержанию способов защиты – например, признание права собственности на земельный участок, возмещение убытков, восстановление межевой границы между земельными участками и др. Юридическими лицами данный способ защиты права собственности зачастую применяется, когда самовольно построенное сооружение занимает часть принадлежащего им земельного участка. При этом возникает вопрос о применении одновременно с восстановлением положения такого способа защиты, как виндикационный иск – иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения, предусмотренный ст. 301 ГК РФ. Исторически предметом виндикационного иска была и земля, однако виндикации подлежала не земля, а право законного пользования ею [10, с. 51]. В настоящее время данный способ защиты в принципе применим в земельных правоотношениях, однако в рассматриваемой ситуации следует учитывать следующее.

Руководствуясь п. 32 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», собственник земельного участка, фактически лишенный в результате самовольно возведенной постройки возможности владеть им, может истребовать земельный участок из чужого незаконного владения. Однако объектом виндикации во всех случаях может быть только индивидуально-определенная вещь<sup>5</sup>, в данном случае истребовать из чужого незаконного владения земельный участок или его часть можно только в том случае, если соответствующий объект индивидуализирован в установленном порядке, то есть поставлен на кадастровый учет с определением границ и стоимости. В действующем законодательстве указано, что кадастровому учету подлежат и части земель-

ных участков (п. 10 ч. 2 ст. 7, ч. 4. ст. 20, п. 1 ст. 37, ст. 38 Закона № 221-ФЗ), поэтому в настоящее время часть земельного участка не может быть предметом виндикационного иска, о чем свидетельствуют судебные акты<sup>6</sup>.

Таким образом, правовая защита земельных прав юридических лиц представляет собой совокупность закрепленных в гражданском и земельном законодательстве способов устранения возникших нарушений в процессе реализации законным владельцем своих прав на земельный участок. Способы защиты юридическими лицами своих земельных прав закрепляются в Земельном кодексе РФ. Вместе с тем правовые нормы о защите земельных прав не включают положения о виндикации земельного участка из чужого незаконного владения, что является значительным упущением ввиду того, что на практике возникают ситуации, когда законный владелец не имеет возможности пользоваться своим земельным участком. Считаем необходимым выделить данный способ защиты в качестве самостоятельного.

#### ПРИМЕЧАНИЯ

<sup>1</sup> Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 21 августа 2008 г. по делу № А82-14115/2007-65.

<sup>2</sup> Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 24 февраля 2009 г. № А74-973/08-Ф02-426/09 ; постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 19 февраля 2009 г. № Ф04-969/2009(768-А27-9).

<sup>3</sup> Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 2 мая 2007 г. № Ф09-8855/06-С6.

<sup>4</sup> Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 23 июля 2010 г. по делу № А45-24431/2009.

<sup>5</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 9 февраля 2010 г. № 13944/09.

<sup>6</sup> Кассационное определение Санкт-Петербургского городского суда от 20 декабря 2010 г. № 33-17189/2010, постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 18 декабря 2008 г. № 11АП-8662/2008, Восьмого арбитражного апелляционного суда от 20 июня 2008 г. № 08АП-1578/2008, ФАС Поволжского округа от 4 июня 2009 г. № А55-8354/2008.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Анисимов, А. П. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: научно-практическое пособие по применению гражданского законодательства / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков // Российская юстиция. – 2010. – № 10. – С. 43–45.

2. Анисимов, А. П. Гражданское право России. Общая часть / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2012. – 480 с.

3. Анисимов, А. П. Правовой режим земельных участков: новый межотраслевой подход к соотношению норм гражданского и земельного права / А. П. Анисимов, А. И. Мелихов // Право и экономика. – 2008. – № 12. – С. 4–8.

4. Анисимов, А. П. Судебная защита земельных прав граждан / А. П. Анисимов // Гражданское право. – 2012. – № 5. – С. 35–38.

5. Боголюбов, С. А. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / С. А. Боголюбов. – 7-е изд., перераб. и доп. – М. : Проспект, 2011. – 443 с.

6. Вавилин, Е. В. Осуществление и защита гражданских прав / Е. В. Вавилин. – М. : Волтерс-Клувер, 2009. – 203 с.

7. Вердников, В. Г. Осуществление и защита гражданских прав / В. Г. Вердников // Советское гражданское право. В 2 ч. Ч. 1 / под ред. В. А. Рясенцева. – М., 1986. – 399 с.

8. Грибанов, В. П. Осуществление и защита гражданских прав / В. П. Грибанов. – 2-е изд., стер. – М. : Статут, 2001. – 411 с.

9. Иконичкая, И. А. Земельное право Российской Федерации / И. А. Иконичкая. – М. : Юрист, 2006. – 287 с.

10. Кофанов, Л. Л. Виндикация в римском публичном праве / Л. Л. Кофанов // Древнее право. Ivs antiqwm. – 2008. – № 2. – С. 42–57.

11. Рулев, А. И. Судебное толкование права в механизме защиты прав и свобод человека (проблемы теории и практики) : дис. ... канд. юрид. наук / Рулев Александр Иванович. – Саратов, 2009. – 220 с.

12. Чикильдина, А. Ю. Восстановление положения как способ защиты земельных прав / А. Ю. Чикильдина, Т. Л. Пагава // Новая правовая мысль. – 2014. – № 1. – С. 90–93.

REFERENCES

1. Anisimov A.P., Ryzhenkov A.Ya. Grazhdansko-pravovye sposoby zashchity prava sobstvennosti na nedvizhimost: nauchno-prakticheskoe posobie po primeneniyu grazhdanskogo zakonodatelstva [The

Civil and Legal Ways to Protect the Property Ownership: Research and Practical Guide on the Application of Civil Legislation]. *Rossiyskaya yustitsiya*, 2010, no. 10, pp. 43–45.

2. Anisimov A.P., Ryzhenkov A.Ya., Charkin S.A. *Grazhdanskoe pravo Rossii. Obshchaya chast* [The Russian Civil Law. Overview]. 2<sup>nd</sup> ed., rev. and add. Moscow, Yurayt Publ., 2012. 480 p.

3. Anisimov A.P., Melikhov A.I. Pravovoy rezhim zemelnykh uchastkov: novyy mezhotraslevoy podkhod k sootnosheniyu norm grazhdanskogo i zemelnogo prava [The Legal Regime of Land Plots: New Intersectoral Approach to the Ratio of Civil and Land Law Norms]. *Pravo i ekonomika*, 2008, no. 12, pp. 4–8.

4. Anisimov A.P. Sudebnaya zashchita zemelnykh prav grazhdan [The Judicial Protection of Citizens' Land Rights]. *Grazhdanskoe pravo*, 2012, no. 5, pp. 35–38.

5. Bogolyubov S.A. *Kommentariy k Zemelnomu kodeksu Rossiyskoy Federatsii* [The Comment on the Land Code of the Russian Federation]. 7<sup>th</sup> ed., rev. and add. Moscow, Prospekt Publ., 2011. 443 p.

6. Vavilin E.V. *Osushchestvlenie i zashchita grazhdanskikh prav* [The Implementation and Protection of Civil Rights]. Moscow, Volters-Kluver Publ., 2009. 203 p.

7. Verdnikov V.G. *Osushchestvlenie i zashchita grazhdanskikh prav* [The Implementation and Protection of Civil Rights]. Ryasentsev V.A. *Sovetskoe grazhdanskoe pravo. V 2 ch. Ch. 1* [The Soviet Civil Law. In 2 Parts. Part 1]. Moscow, 1986. 399 p.

8. Gribanov V. P. *Osushchestvlenie i zashchita grazhdanskikh prav* [The Implementation and Protection of Civil Rights]. 2<sup>nd</sup> ed., ster. Moscow, Statut Publ., 2001. 411 p.

9. Ikonitskaya I.A. *Zemelnoe pravo Rossiyskoy Federatsii* [The Land Right of the Russian Federation]. Moscow, Yurist Publ., 2006. 287 p.

10. Kofanov L.L. *Vindikatsiya v rimskom publichnom prave* [The Vindication in the Roman Public Law]. *Drevnee pravo. Ivs antiqwm*, 2008, no. 2, pp. 42–57.

11. Rulev A.I. *Sudebnoe tolkovanie prava v mekhanizme zashchity prav i svobod cheloveka (problemy teorii i praktiki). Diss. kand. jurid. nauk* [Judicial Interpretation of the Right in the Mechanism of Rights and Freedoms Protection (Theoretic and Practical Issues). Cand. jurid. sci. diss.]. Saratov, 2009. 220 p.

12. Chikildina A.Yu., Pagava T.L. *Vosstanovlenie polozheniya kak sposob zashchity zemelnykh prav* [The Recovery of Provision as Way of Land Rights Protection]. *Novaya pravovaya mysl*, 2014, no. 1, pp. 90–93.

**THE PROTECTION OF THE PROPERTY RIGHT  
OF A LEGAL ENTITY TO THE LAND PLOT:  
GENERAL PROVISIONS**

**Anisimov Pavel Viktorovich**

Doctor of Juridical Sciences, Professor, Head of the Department  
of Theory and History of State and Law,  
Volgograd Institute of Business  
pvanisimov@mail.ru  
Kachintsev St., 63, 400010 Volgograd, Russian Federation

**Zhukov Aleksey Vladimirovich**

Postgraduate Student, Department of Constitutional and Administrative Law,  
Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration,  
Volgograd Branch  
alekszh220184@yandex.ru  
Gagarina St., 8, 400131 Volgograd, Russian Federation

**Abstract.** The article explains the theoretical provisions on the protection of property right to land plots by legal entities. The authors give reasons for conclusion that the process of legal protection of property right by the legal entity differs not only by the subject initiating the human rights process (any legal land owner can represent it), but also by the object of legal protection – the land plot individualized in a civil circulation as only the land plot which has passed the cadastral registration can be the object of property. Thus, the authors insist on the need of vindication allocation as independent way of protecting by legal entities the land rights. This statement is based on the fact that the vindication of the land plot has roots in the Roman law and law-enforcement practice develops by the way of approving this means of protecting the property right of legal entities to land plots.

**Key words:** protection of land rights, land plot, judicial protection of rights, right recognition, restoration of violated right, vindication, nugatory claim, land transactions.