

Г.Р. Игбаева, М.Г. Касьянова

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ТЕЧЕНИЯ СРОКА ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ ПРИ ЗАЩИТЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ: ОБОБЩЕНИЕ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Гузель Римовна Игбаева – доцент кафедры правоведения, Северо-Западный институт управления РАНХиГС, кандидат юридических наук, доцент, г. Санкт-Петербург; **e-mail: kafgp@skspba.ru**.
Марина Григорьевна Касьянова – частнопрактикующий юрист, г. Санкт-Петербург; **e-mail: kafgp@skspba.ru**.

В статье на основе анализа судебной практики рассматриваются актуальные проблемы вещно-правовых способов защиты права собственности граждан на жилое помещение. Особое внимание уделено определению срока исковой давности в виндикационных требованиях, раскрывается проблема претензионного порядка в негативных исках, проблема давности владения в исках о признании права собственности.

Ключевые слова: *собственность; владение; исковая давность; давность владения; защита права собственности; виндикационный иск; негативный иск; иски о признании права собственности; ответчик; иск; право собственности.*

G.R. Igbaeva, M.G. Kasyanova

RELEVANT ISSUES OF STATUTE OF LIMITATION IN PROTECTING CITIZENS' PROPERTY RIGHTS TO RESIDENTIAL PREMISES: GENERALIZATION OF JUDICIAL PRACTICE

Guzel' Igbaeva – Senior Lecturer, the Department of Jurisprudence, North-West Institute, Presidential Academy (RANEPА), PhD in Law, Associate Professor, St. Petersburg; **e-mail: kafgp@skspba.ru**.
Marina Kasyanova – Private Practice Lawyer, St. Petersburg; **e-mail: kafgp@skspba.ru**.

Based on the analysis of judicial practice, the article examines relevant issues related to real-law methods of protecting the property rights of citizens to residential premises. Particular attention is paid to the definition of the limitation period in vindication claims, to revealing the problem of claim procedure in negatory claims as well as to disclosing the problem of the limitation period in claims for recognition of ownership rights.

Keywords: *property; possession; statute of limitations; limitation of ownership; protection of property rights; vindication claim; negatory claim; claims for recognition of ownership; defendant; claim; ownership.*

В соответствии с ч.1 ст. 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом, а права собственников подлежат судебной защите. В зависимости от видов посягатель-

ства на право собственности существуют различные способы защиты.

К вещно-правовым способам защиты права собственности относится виндикационный иск, который позволяет истребо-

вать вещь собственника из незаконного владения лица, не являющегося собственником. Негаторный иск, позволяющий устранить препятствия для осуществления собственником своих правомочий, не связанных с прекращением владения. Защита гражданских прав осуществляется и путем признания права, что активно используется в рамках защиты права собственности.

Первый способ защиты реализуется в случае лишения права владения недвижимым имуществом в виде виндикационного иска. Согласно ст. 301 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения. Собственник, лишенный права владения имуществом, выступает в качестве истца. Задача истца – доказать свое право собственности на имущество, находящееся во владении ответчика [6].

В соответствии со ст. 302 ГК РФ ответчик вправе возразить против истребования имущества из его владения, доказывая возмездное приобретение у лица, которое не могло отчуждать это имущество, о чем, в свою очередь, ответчик не знал и не должен был знать. Объектом такого иска выступает только индивидуально-определенная вещь, сохранившаяся в натуре к моменту подачи искового заявления.

Момент течения срока исковой давности до сих пор вызывает споры. На данный иск распространяется общий срок исковой давности. Однако проблема заключается в моменте отчета срока исковой давности на виндикационные требования.

Сегодня существуют два подхода к определению течения срока исковой давности. Первый, с момента государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Например, решением Калининского районного суда г. Тюмени Тюменской области от 29 января 2020 г. Г.И. Хрущевой (далее – истец) отказано в удовлетворении исковых требований о признании жилого дома самовольно реконструированным, возложении обязанности привести дом в первоначальное со-

стояние и передать ключи [8].

Истец фактически выехала из жилого дома в 2002 г. В июне 2019 г. планировала составить завещание на долю своего домовладения. Однако нотариус пояснила, что принадлежащее истцу имущество не зарегистрировано. В дальнейшем выяснилось, что Т.В. Голых (далее – ответчик) заняла принадлежащую ей часть жилого дома и возвела новые постройки.

В данном случае истцом, выехавшим в 2002 г., пропущен срок исковой давности по заявленному ею виндикационному иску, о чем заявлено стороной ответчика. По утверждению истца, возведение новой постройки произошло в 2005 г., то есть собственник знала о нарушении своих прав. Исходя из этих данных, срок исковой давности заканчивается в 2008 г. Рассмотрев доказательства сторон, суд пришел к выводу о том, что пропущен срок исковой давности по заявленному истцом виндикационному иску.

Второй подход к определению начала течения срока исковой давности исчисляется с момента, когда истец фактически узнал о лишении права владения. Обратим внимание на решение Охинского городского суда Сахалинской области от 8 июля 2020 г. по иску Т.Д. Сесёлкиной (далее – истец) к М. Сулаеман, М.С. Сулаеман, А.А. Сулаеман (далее – ответчики) о выселении из жилого помещения [9].

Истец указала, что является собственником жилого помещения с 7 июня 2000 г. Без ее ведома и согласия с 23 апреля 2003 г. в этой квартире зарегистрированы по месту своего жительства и фактически проживают ответчики, которые вселены в данную квартиру администрацией МО ГО «Охинский» на основании ордера от 19 октября 2001 г., на условиях договора социального найма жилого помещения. Однако с 6 октября 1999 г. данное жилое помещение не является объектом муниципальной собственности, а значит, не могло быть предоставлено ответчикам.

Из объяснений истца следует, что о проживании ответчиков в спорной квартире она узнала только в 2017 г., обратившись в администрацию МО ГО «Охинский». Следовательно, течение срока ис-

ковой давности начинается с момента, когда собственник узнала о нарушенном праве. Соответственно, срок исковой давности в данном споре пропущен не был и исковые требования удовлетворены.

Исходя из анализа судебной практики, следует сделать вывод, что подход к определению срока исковой давности в виндикационных требованиях определяет суд. С учетом изложенного можно сделать вывод о том, что законодателю необходимо уточнить момент течения срока исковой давности для виндикационных требований.

Второй способ защиты права собственности, не связанного с лишением владения, реализуется через негаторный иск. Согласно ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Соответственно, при негаторном иске собственник лишен возможности нормального использования недвижимого имущества, но не лишен возможности владеть им.

Особенность негаторного иска состоит в том, что истцом может быть не только собственник имущества, но и другое лицо, владеющее имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. По негаторным искам претензионный порядок по общему правилу необязателен, если обращаться в суд общей юрисдикции, что является основной проблемой.

Так, решением Шпаковского районного суда Ставропольского края от 9 ноября 2021 г. исковые требования оставлены без удовлетворения. А.Ф. Киселева, Ю.В. Масеко (далее – истцы) обратились в суд с исковым заявлением к С.Ш. Фармазяну, Р.В. Казаченко, М.И. Самойловой, С.В. Казаченко, Б.В. Казаченко (далее – ответчики) об устранении препятствий в пользовании имуществом [12]. В обоснование требований истцы указали, что являются собственниками жилого дома и земельного участка, а ответчики – собст-

венниками соседнего земельного участка. Ответчиками на своем участке возведен навес на расстоянии менее метра от границы участка истцов. Кровля данного навеса не оборудована снегоудерживающими устройствами. При выпадении осадков вода постоянно попадает на соседний участок.

Однако суд, рассмотрев материалы дела, приходит к выводу о том, что истцом не доказан факт нарушения градостроительных и строительных норм и правил, в результате которых в настоящее время навес несет угрозу жизни и здоровью пользователей общего земельного участка, а также тот факт, что данный навес препятствует пользованию земельного участка, принадлежащего истцам. Таким образом, ответчиками не нарушены законные интересы истцов. Соответственно, включение обязательного претензионного порядка позволит снизить нагрузку на аппарат суда общей юрисдикции.

Третьим способом защиты права собственности являются иски о признании права собственности. Данный способ защиты регламентирован ст. 12 ГК РФ. Иск представляет собой требования собственника в отношении третьих лиц [14]. На практике наиболее распространенным примером иска о признании права собственности является признание права собственности в порядке наследования. Кроме того, анализ судебной практики свидетельствует о положительной тенденции рассмотрения подобных исковых заявлений.

Интерес представляет решение Урицкого районного суда Орловской области от 4 марта 2022 г. по иску В.С. Луниной (далее – истец) к администрации Алпеевского сельского поселения Сосковского района Орловской области, Межрегиональному территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Рязанской и Орловской областях (далее – ответчики) о признании права собственности на земельную долю по праву наследования [10]. Истец изначально обратилась в суд с иском к ответчикам об установлении факта принятия наслед-

ства, признании права собственности на земельную долю по праву наследования и обосновала это тем, что является дочерью умершего. К нотариусу с заявлением о вступлении в наследство она не обращалась, но фактически приняла наследство после смерти отца.

Наделение земельными долями осуществлялось в порядке, предусмотренном Указом Президента РФ от 27 декабря 1991 г. № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР». Соответственно, государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним [2]. Суд удовлетворил исковые требования, признал свидетельство действительным и имеющим равную юридическую силу с записями ЕГРН.

Еще одним примером признания права собственности в исковом порядке являются иски, связанные с признанием права собственности на недвижимость ввиду приобретательной давности. Конституционный суд РФ четко выразил свою позицию в отношении приобретательной давности: добросовестным приобретателем является тот, кто получил вещь от собственника на основании договора, но владельцем не стал [7]. Приобретательная давность – это возможность лица, не являющегося собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющего как собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретать право собственности на это имущество. В частности, решением Ширинского районного суда Республики Хакасия по исковому заявлению О.Ю. Сидоренко (далее – истец) к администрации Черноозерного сельсовета Ширинского района Республики Хакасия (далее – ответчик) о признании права собственности на квартиру и земельный участок в

силу приобретательной давности [11].

Требования истца мотивированы тем, что, исходя из договора, заключенного между совхозом «О» и Д., последняя ранее приобрела в собственность квартиру и земельный участок, согласно выписке из реестровой книги. Д. умерла и наследственное дело открыто не было. Согласно справкам, представленным администрацией Черноозерного сельсовета Ширинского района, истец проживает по адресу спорного недвижимого имущества с 1996 г. Исходя из требований гражданского законодательства, истцом соблюдены все условия, которые позволяют применять нормы приобретательной давности на недвижимое имущество, что дает возможность обращения в суд с данным иском.

Учитывая изложенное выше, можно заключить, что давностное владение является добросовестным. Суд признает за истцом в силу приобретательной давности право собственности на объекты недвижимости.

Подводя итог, укажем, что действующим законодательством подробно и обширно регулируются данные способы защиты. Однако они не лишены пробелов. Основная проблема – регулирование момента течения срока исковой давности в виндикационном иске, введение обязательного претензионного порядка в негативном иске в целях снижения нагрузки на аппарат суда общей юрисдикции. Иски о признании права широко применяются в процессе защиты права собственности, что подтверждается судебной практикой.

ЛИТЕРАТУРА

1. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: федер. закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ (в ред. от 1 мая 2022 г.) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.
2. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного суда РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. (в ред. от 23 июня 2015 г.) // Российская газета.

2010. 21 мая.

3. По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В.В. Волкова: постановление Конституционного Суда РФ от 26 ноября 2020 г. № 48-П // Справ.-правовая система «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_369276/?ysclid=19gtxavotc951542172 (дата обращения: 20.08.2022).

4. Решение Калининского районного суда г. Тюмени от 29 января 2020 г. по делу № 2-348/2020 // Калининский районный суд г. Тюмени. URL: https://kalininsky--tum.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo (дата обращения: 20.08.2022).

5. Решение Охинского городского суда Сахалинской области от 8 июля 2020 г. по делу № 2-84/2020 // Охинский городской суд Сахалинской области. URL: https://ohinskiy--sah.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo (дата обращения: 20.08.2022).

6. Решение Урицкого районного суда Орловской области от 4 марта 2022 г. по делу № 2-2-30/2022 // Урицкий районный суд Орловской области. URL: https://uricky--orl.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo (дата обращения: 20.08.2022).

7. Решение Ширинского районного суда Республики Хакасия от 25 ноября 2021 г. по делу № 2-498/2021 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/yiuhyGH5UwVC/> (дата обращения: 20.08.2022).

8. Решение Шпаковского районного суда Ставропольского края от 9 ноября 2021 г. по делу № 2-2521/2021 // Шпаковский районный суд Ставропольского края. URL: https://shpakovsky--stv.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo (дата обращения: 20.08.2022).

9. *Черных В.В.* Вещно-правовые способы защиты как основной способ защиты прав собственности на недвижимость // Матрица научного познания. 2021. № 5-1. С. 114–121.