

## Суть дела

В 1993 г. государственное предприятие по производству комбайнов, ставшее акционерным обществом на основании плана приватизации федеральной собственности («Завод»), получило в аренду занятый заводом земельный участок площадью более 700 тыс. кв.м в Красноярске («Изначальный участок»). В последующие 20 лет Изначальный участок преобразовывался в несколько этапов (разделялся, затем разделенные части соединялись, снова разделялись). Все это время Завод арендовал земельные участки, ранее входившие в Изначальный участок, причем арендодателем выступал орган муниципальной власти.

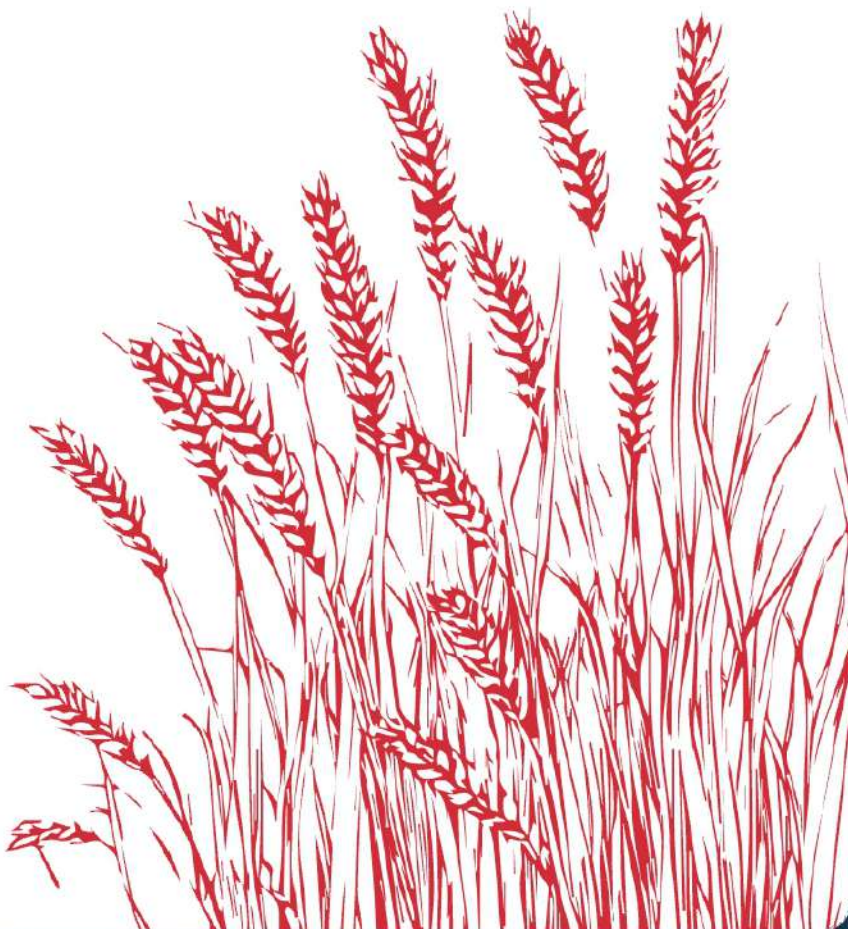
В 2013 г. в ходе судебного спора между Заводом и Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации Красноярска («Муниципальный орган») был признан незаконным отказ Муниципального органа в предоставлении в собственность арендуемых земельных участков (общей площадью чуть более 650 тыс. кв.м). Во исполнение решения суда 2013 г. между Муниципальным органом и Заводом были заключены договоры купли-продажи ранее арендованных Заводом участков.

В 2016 г. Завод стал банкротом, и земельные участки по цепочке сделок перешли к ООО «Новоостровский» и ООО «СЗ ЖК «Новоостровский» («Ответчики»), после чего также были разделены на еще меньшие земельные участки («Производные участки»).



МТУ Росимущества («Росимущество») в лице прокурора Красноярского края обратилось в суд с рядом требований к Ответчикам:

1. признать отсутствующим право Ответчиков на ряд Производных участков (изначально прокурор заявлял виндикационное требование в отношении этих участков, однако уточнил его);
2. взыскать с Ответчиков неосновательное обогащение в размере кадастровой стоимости другой части Производных участков, которые к моменту спора уже были застроены многоквартирными домами, либо на которых осуществлялось строительство.





## Позиция нижестоящих судов

Суды трех инстанций удовлетворили требования Росимущества. В частности, были приведены следующие доводы:

- Изначальный участок относился к федеральному имуществу, и Муниципальный орган не был уполномочен на распоряжение этим участком и его производными. Распоряжаться Изначальным участком могла только РФ, соответственно, приватизация не состоялась;
- в 2023 г. (в период рассмотрения спора в первой инстанции) в ЕГРН появилась запись в отношении Изначального участка в его изначальных границах с указанием на право федеральной собственности (как если бы никаких разделений и объединений в предшествующие десятилетия не было), из чего можно сделать вывод о наличии коллизии между зарегистрированными правами РФ на Изначальный участок и зарегистрированными правами Ответчиком на Производные участки;
- поскольку требование Росимущества является разновидностью негаторного иска, на него не распространяется исковая давность (ст. 208 и 304 ГК РФ).



## Позиция Верховного Суда

Верховный Суд отменил акты нижестоящих судов, обосновав свою позицию следующим образом:

- 1) Требование о признании права отсутствующим может быть предъявлено в случае, когда право истца не может быть защищено путем признания права либо виндикации (п. 52 постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22, далее – **Постановление 2010 г. № 10/22**). Поскольку РФ в лице Росимущества не является владельцем спорных участков, его право может быть восстановлено только путем применения виндикационного иска (иск невладеющего собственника к владеющему несобственнику), который не был предъявлен:

*«если ответчик владеет спорной вещью, то вопрос о погашении регистрационной записи о его праве на недвижимость может решаться только путем предъявления к нему виндикационного иска, судебный акт по которому будет являться основанием для изменения сведений в реестре»*

- 2) Возникновение в 2023 г. записи в ЕГРН в отношении Изначального участка не меняет характер требований, не влечет квалификацию требования как негаторного, поскольку, несмотря на регистрационную запись о праве федеральной собственности, истец не владеет ни Первоначальным участком, ни Производными участками (а негаторный иск предъявляется владеющим лицом). В этой связи несостоятельны аргументы о неприменении исковой давности.



- 3) Несмотря на то, что федеральное имущество было отчуждено Муниципальным органом, существуют основания для возникновения права собственности у правопродшественников Ответчиков, поскольку:
- Переход прав на земельные участки, образованные из Изначального участка, произошел на основании решения суда, а также впоследствии был предметом судебной проверки в рамках дела о банкротстве Завода;
  - Право собственности всех приобретателей земельных участков (в том числе Ответчиков) возникло с момента внесения соответствующих записей в ЕГРН, сведения в котором обладают свойством публичной достоверности, в связи с чем (i) с этими сведениями могли ознакомиться любые заинтересованные лица, из чего следует, что РФ в лице Росимущества «должно было знать» о нарушении его прав; (ii) полагавшиеся на данные ЕГРН приобретатели презюмируются добросовестными.
- 4) ВС РФ также сослался на недавнюю позицию КС РФ о том, что неприменение исковой давности относится только к случаям нарушения антикоррупционного и антитеррористического законодательства, однако исковая давность в общем порядке применяется к случаям, когда имущество было приобретено в результате нарушений законодательства о приватизации (постановление КС РФ от 31 октября 2024 г. № 49-П).

## Почему это важно?

Данное определение продолжает ряд дел, в которых ВС РФ выступал против «деприватизационных» исков прокуратуры.

Несмотря на то, что Верховный Суд РФ указал на истечение срока исковой давности, его выводы этим не ограничились, и в определении содержится ряд позиций по существу требований Росимущества.

В частности, примечательно следующее:

- Во-первых, ВС РФ не просто переквалифицировал требования Росимущества, которые *«по сути направлены на истребование имущества из чужого владения»*. Суд также указал, что попытка заявить требование о признании права отсутствующим вместо виндикационного требования ***«является недопустимой моделью защиты прав, избранной с целью преодоления установленных законом надлежащих способов защиты, необходимости доказывания всех существенных для такого спора обстоятельства, иного распределения бремени их доказывания, применения таких институтов права как исковая давность и достижения, таким образом, неправомерного результата»***.

ВС РФ делает важный вывод о невозможности «маскировки» виндикационного требования, требующего от истца определенного стандарта доказывания и соблюдения срока исковой давности, под негаторный иск. В этом смысле ВС РФ защищает основные принципы вещных требований, заложенные Постановлением 2010 г. № 10/22, подчеркивая, что в случаях, когда целью заявителя является возвращение имущества в свое владение, речь может идти только о виндикационном иске.



Кроме того, указание судей Коллегии на стремление истца к «достижению неправомерного результата» может свидетельствовать о том, что в действиях прокурора может усматриваться попытка обхода закона с противоправной целью. Если бы ВС РФ развил данное суждение, такая попытка истца теоретически могла бы стать самостоятельным основанием для отказа в защите его права (права материального истца) на основании п. 1 и 2 ст. 10 ГК РФ.

- Во-вторых, квалифицировав требование прокурора как фактически виндикационное и, соответственно, применив срок исковой давности, ВС РФ напомнил рынку о действии принципа правовой определенности. В частности, Коллегия в Определении указала, что в течение 30 лет до предъявления спорного иска прокурором у органов по управлению федеральным имуществом не возникало вопросов в отношении полномочий органов местного самоуправления по распоряжению спорным имуществом.

Здесь же судьи обратили внимание на выводы, сделанные Конституционным Судом РФ в Постановлении от 31 октября 2024 г. № 49-П, подчеркнув, что в рассматриваемом деле иск подан прокурором исключительно как процессуальным истцом в целях восстановления нарушенных субъективных гражданских прав публично-правового образования, а не в целях защиты общественных и государственных интересов (о них речь может идти только в случае приватизации в нарушение антитеррористического или антикоррупционного законодательства, но не в случае нарушения приватизационного законодательства). В этом случае предусмотренный законом срок исковой давности (максимум 10 лет) должен применяться в отношении требований прокурора так же, как и в отношении требований всех иных участников гражданского оборота.

- В-третьих, судьи обосновали законность приватизации, среди прочего, тем, что она была осуществлена на основании решения суда, а потом подтверждена еще и в банкротном процессе. Данный вывод является «хорошим знаком» для собственников, чье имущество было приватизировано на основании судебных актов, поскольку этот факт может являться еще одним аргументом их пользу в случае потенциальных споров.

В целом, Определение Верховного Суда РФ направляет рынку – и особенно публичным образованиям – несколько значимых сигналов:

- необходимости строго следовать базовым принципам вещно-правовой защиты, не подменяя их «удобными» конструкциями;
- приоритете правовой определенности и стабильности гражданского оборота, включая споры с элементами деприватизации;
- возможно, о возрастании степени защищённости добросовестных приобретателей, получивших имущество из госсобственности на основании судебных актов.

На данный момент пока неочевидно, можно ли говорить о смягчении «деприватизационного тренда», наметившегося в последние несколько лет. Необходимо наблюдать за дальнейшим развитием судебной практики, и мы постараемся на нашем канале освещать самые важные решения. В любом случае необходимо иметь в виду, что позиция судов в наибольшей степени зависит от конкретных обстоятельств дела, и даже схожие по фабуле споры могут получать различную правовую оценку – нюансы могут иметь решающее значение.