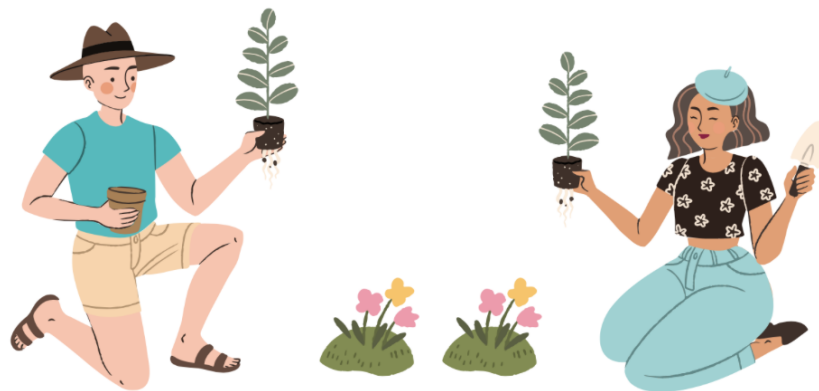


Аргументы ЦКП и КС по делу СОЧИНСКИХ САДОВОДОВ



Конституционные гарантии права собственности и охраны окружающей среды

Аргумент Озовой

Ограничение права собственности или вмешательство в это право публичной властью не может простираться дальше, чем простирается защитная цель, которой служит конституционная норма.

Интересы публичной власти сами по себе не могут преодолевать требования Конституции о допустимых формах и целях ограничений.

Вмешательство государства в право собственности **не должно приводить к его полной утрате**



Аргумент КС

Полное или частичное изъятие из хозяйственного использования отдельных природных комплексов или объектов согласуется с конституционными основами экономической системы России, включая признание права частной собственности на землю и **возможность его ограничения для общего блага.**

Право собственности на земельный участок, расположенный в границах особо охраняемой природной территории федерального значения, фактически может оказаться ограниченным настолько, что **нахождение участка в частной собственности теряет всякий практический и экономический смысл.**

Владение спорными земельными участками

Аргумент Озовой

Российский правопорядок не придерживается теории книжного (табулярного) владения, в связи с чем наличие каких-либо сведений из публичных реестровых систем не может детерминировать вывод о наличии у истца или ответчика фактического владения. Когда речь идет о неосвоенных лесных участках, которые были правомерно и добросовестно приобретены заявителями, полагающимися на данные ЕГРН, **недопустимо признавать владение за публичным образованием только потому, что границы участка на местности не очерчены** либо насаждения не вырублены.

Аргумент КС

Реализация права публичной собственности на земельные участки имеет значительную специфику, состоящую, в частности, в том, что **владение публичного образования** зачастую – с учетом характера земель, находящихся в публичной собственности, и самого объема находящегося в собственности публичного образования земельного ресурса, одновременное фактическое господство над которым установить затруднительно, – **не может повсеместно выражаться в тех же формах, в которых осуществляется владение частного лица.**



Владение спорными земельными участками

Аргумент Озовой

Создавая презумпцию владения публичного образования спорными участками лишь в силу того, что они находятся в пределах земель лесного фонда или земель особо охраняемых природных территорий, суды тем самым лишают ответчиков легальной возможности защитить свое право собственности на спорные участки. Требования органов прокуратуры связаны не просто с оспариванием записи о праве собственности заявителей, содержащейся в ЕГРН, а направлены на реальное лишение всех правомочий права собственности (владения, пользования и распоряжения), на которые они вправе были рассчитывать при добросовестном приобретении земельных участков.



Аргумент КС

Именно презюмируемому владению со стороны публичного образования придается в данном случае преваляющее значение: хотя в ряде судебных решений по делам заявителей указывалось, что земельный участок не осваивается (не застроен, не огорожен, покрыт лесной растительностью), в отношении некоторых спорных участков такого указания судами сделано не было, притом что была применена статья 304 ГК РФ. Иными словами, отсутствие фактического использования земельного участка гражданином могло в конкретном деле не являться определяющим при разрешении вопроса о владении этим земельным участком и удовлетворении, по крайней мере, части таких исков.

Исковая давность

Аргумент Озовой

Подмена виндикационного требования иском о признании права отсутствующим приводит к снижению гарантий защиты прав заявителей, которые **лишаются возможности возражать о применении срока исковой давности.**

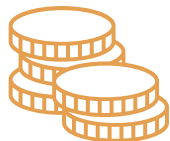
Собственник земельных участков в лице Российской Федерации был фактически лишен владения и должен был узнать о нарушении своего права в момент, когда первоначальное право частной собственности на спорные земельные участки заявителей было **зарегистрировано, а их кадастровый учет произведен (2007-2010 годы).**

Аргумент КС

Спор о принадлежности имущества – даже если он облечен в форму спора о признании права на земельный участок отсутствующим – **не может быть произвольно и необоснованно изъят из-под действия института исковой давности.**

Государственная регистрация права на участок не начинается безусловно течения срока исковой давности для предъявления требования публичного образования о признании зарегистрированного за гражданином или учтенного в ЕГРН в качестве ранее возникшего у гражданина права на участок отсутствующим. Однако **отображение в кадастре недвижимости конкретных сведений о расположении участка** должно рассматриваться в качестве дня, с которого начинается течение срока исковой давности.





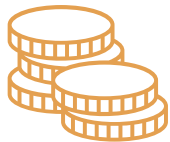
Добросовестность приобретателей

Аргумент Озовой

Государство несет **ответственность за достоверность и актуальность реестра прав на недвижимость, кадастровых карт, материалов лесоустройства и других официальных сводов данных**. Риски незаконных сделок с государственными земельными участками должны возлагаться на участников оборота соразмерно тому, насколько они в действительности способны эти риски предотвратить. Наиболее мощные и эффективные инструменты контроля за оборотом земли естественно присущи именно РФ. В таких обстоятельствах совершенно **недопустимым** видится возложение на граждан заведомо невыполнимой для них обязанности по выявлению, оценке и устранению всех нарушений, допущенных представителями государства и местного самоуправления.

Аргумент КС

Ошибки, допущенные ввиду несогласованности действий уполномоченных государственных органов по ведению реестров, **не могут быть поставлены в вину по крайней мере гражданам** — приобретателям земельных участков для личных нужд, справедливо и обоснованно рассчитывавшим на соблюдение должностными лицами этих органов требований законности. Прежде всего именно органы публичной власти как компетентные субъекты в соответствующей области реализации публичных полномочий несут **ответственность за достоверность выданных правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов, за соблюдение надлежащей процедуры их выдачи, процедуры предоставления самих участков и регистрации прав на них**.



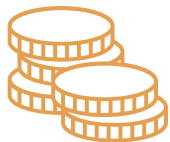
Добросовестность приобретателей

Аргумент Озовой

Заявители разумно полагались на данные ЕГРН, достоверность которых гарантирована федеральным законом и должна обеспечиваться государством в лице Росреестра, и **правоустанавливающие документы**, выданные органами местного самоуправления Краснодарского края первоначальным правообладателям земельных участков. Для обнаружения сомнений в подлинности и законности этих документов потребовалась всесторонняя прокурорская проверка и судебное разбирательство, что лишний раз подтверждает, что заявители, будучи частными лицами, не имели ни юридической, ни технической возможности получить доступ ко всем архивным и реестровым сведениям, сопоставление которых позволило бы им констатировать отсутствие у продавцов права собственности.

Аргумент КС

При нахождении земельного участка в местности, о расположении на которой особо охраняемой природной территории федерального значения было известно или должно было быть известно гражданину или которая имеет явные признаки наличия на ней леса, содержание требований разумности и осмотрительности (добросовестности) предполагает, что гражданин должен уделить повышенное внимание подтверждению законности предоставления и использования соответствующего участка. Следовательно, **одно лишь то обстоятельство, что гражданин, например, полагался на сведения ЕГРН, в совокупности с иными фактическими обстоятельствами при наличии таких особенностей участка может и не свидетельствовать о его должной разумности и осмотрительности.**



Добросовестность приобретателей

Аргумент Озовой

В сфере оборота земли государство является не только и не столько его равноправным участником, сколько гарантом стабильности и защищенности прав всех иных обладателей земельных участков.

В отношениях с личностью государство в любом случае выступает как единое целое, соединяя в себе частные и публичные правомочия, обязанности и ответственность.


В делах заявителей грубая неосмотрительность государства носит комплексный характер и была допущена им в лице нескольких публично-властных субъектов: федерального органа исполнительной власти по управлению федеральным имуществом, органов местного самоуправления, регистрирующего органа и прокуратуры.

Аргумент КС

Хотя принцип единства публичной власти был эксплицитно выражен в Конституции РФ только в ходе конституционной реформы 2020 года, он имплицитно следует из уже существующих положений Конституции РФ и предполагает **согласованное действие различных уровней публичной власти как единого целого во благо граждан.**



ЦЕНТР
КОНСТИТУЦИОННОГО
ПРАВОСУДИЯ

 +7(495) 545-49-19

 KS_RF@BK.RU