



Роман Сергеевич Бевзенко

профессор РШЧП, партнер «Пепеляев Групп»,
кандидат юридических наук

«Не смешите мои сосны!»

Комментарий к определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 02.06.2016 № 306-ЭС15-20155

1. Российское право недвижимости, неся на себе во многом отвратительную печать советского периода отечественного гражданского права (выразившуюся в том, что здание и земельные участки рассматриваются не как одна вещь — земельный участок с составной частью в виде здания, а как две самостоятельные вещи), иногда подкидывает казусы настолько неожиданные с содержательной точки зрения, что остается лишь поражаться совершенно своеобразной, извращенной юридической логике их фигурантов.

Судебная практика постепенно разоблачает недобросовестные стратегии участников оборота, которые с мужицко-крестьянской хитринкой настаивают на том, что самостоятельной недвижимостью является земляная насыпь на песчаной подушке¹, сборно-разборный пластиковый павильон², забор³, оросительные каналы⁴, футбольное поле⁵, асфальтовое покрытие⁶, спортивная площадка⁷ и т.п.

¹ См.: постановление Президиума ВАС РФ от 26.01.2010 № 11052/09.

² См.: постановление Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 № 12576/11.

³ См.: постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13.

⁴ См.: постановление Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 № 4777/08; определение ВС РФ от 07.04.2016 № 308-ЭС15-15218.

⁵ См.: постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 № 17085/12.

⁶ См.: определение ВС РФ от 30.09.2015 № 303-ЭС15-5520.

⁷ См.: определение ВС РФ от 07.04.2016 № 310-ЭС15-16638.

Однако одним из уникальных дел в этой коллекции юридических «уродцев», оборачивавшихся в нашем позитивном праве недвижимыми вещами, должно стать дело, в котором обсуждается вопрос о том, являются ли недвижимостью... сосны, растущие на земельном участке.

2. Сюжет таков. Предприниматель С.В. Еремин (покупатель) заключил 08.12.2006 с государственной организацией научного обслуживания «Волгоградское» государственного научного учреждения «Всероссийский научно-исследовательский институт агромелиорации Российской академии сельскохозяйственных наук» (далее — институт, продавец) договор купли-продажи зеленых насаждений (1733 сосны) на участке площадью 4,45 га. Далее он обратился в Кировский районный суд Волгограда с иском к институту о признании за ним права собственности на сосны как на объекты недвижимости. Ответчик с иском согласился, и суд удовлетворил требование, обязав регистрирующий орган зарегистрировать за истцом право собственности на деревья. Решение вступило в законную силу 05.02.2007.

Управление Росреестра исполнило это решение. Затем управление Росимущества передало участок, на котором росли сосны, в аренду предпринимателю (в декабре 2007 г.), а потом продало ему этот участок (договор от 27.08.2014). Право собственности предпринимателя на участок также было зарегистрировано.

Однако впоследствии Росимущество обратилось в суд с иском к Территориальному управлению Росимущества и С.В. Еремину о признании недействительным заключенного ответчиками договора купли-продажи участка, находящегося в собственности Российской Федерации, о применении последствий недействительности сделки, о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности С.В. Еремина на многолетние насаждения (1733 сосны).

Истец обосновывал свой иск следующим. В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» (далее — Закон № 201-ФЗ) леса и многолетние насаждения исключены из перечня объектов недвижимости, поэтому после вступления в действие этого Закона они не подлежали государственной регистрации в качестве объектов недвижимости. Следовательно, земельные участки, находящиеся в публичной собственности, на которых расположены многолетние насаждения, не могли быть приватизированы по правилам ст. 36 Земельного кодекса (ЗК) РФ, действовавшей до 01.03.2015. В связи с этим зарегистрированное 06.03.2007 право собственности С.В. Еремина на многолетние насаждения подлежит признанию отсутствующим, а договор купли-продажи от 26.08.2014 земельного участка, на котором расположены эти насаждения, является недействительной сделкой.

3. Суды трех инстанций отказали Росимуществу по следующим основаниям.

До вступления в силу Закона № 201-ФЗ многолетние насаждения в соответствии со ст. 130 ГК РФ были отнесены к объектам недвижимости. Право собственности на них С.В. Еремина, возникшее на основании договора купли-продажи от 08.12.2006, Управление Росреестра зарегистрировало по решению суда общей юрисдикции в соответствии с правилами п. 1 ст. 28 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое иму-

щество и сделок с ним». В силу ст. 13 ГПК РФ вступившие в законную силу судебные постановления являются обязательными для всех. Поскольку право собственности С.В. Еремина на многолетние насаждения зарегистрировано на основании решения суда общей юрисдикции, у арбитражного суда не имеется оснований для признания этого права отсутствующим. К тому же Росимущество, которому было известно о зарегистрированном праве предпринимателя с момента заключения договора аренды земельного участка (12.12.2007), обратилось в суд только 04.12.2014, пропустив тем самым срок исковой давности для предъявления требования о признании права отсутствующим.

С учетом того что принадлежащие С.В. Еремину многолетние насаждения находятся в гражданском обороте в качестве самостоятельного объекта недвижимости, он был вправе требовать выкупа земельного участка под таким объектом в силу п. 20 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее — Закон № 137-ФЗ) в порядке ст. 36 ЗК РФ, поскольку законодатель признавал многолетние насаждения в качестве объектов недвижимости и после вступления в силу Закона № 201-ФЗ при наличии государственной регистрации права.

4. Подводя итог рассмотрению спора в трех инстанциях, можно выделить следующие интересные правовые вопросы, на которые предстояло дать ответы Верховному Суду:
 - а) являются ли сосны самостоятельными недвижимыми вещами;
 - б) как квалифицировать сделку по выкупу земельного участка под соснами;
 - в) как оценивать акт суда общей юрисдикции для целей рассмотрения настоящего дела, в котором было признано, что сосны являются недвижимостью;
 - г) как исчислять исковую давность по иску Росимущества;
 - д) не следует ли выдвинуть против истца возражение о том, что он не может оспаривать сделку, совершенную его территориальным органом?
5. Ответ на вопрос о том, являются ли многолетние насаждения (сосны) недвижимым имуществом, в целом довольно прост. Сама идея о том, что такие насаждения представляют собой самостоятельные недвижимые вещи, проникла в наше позитивное право вместе с первоначальной редакцией ст. 130 ГК РФ, которая гласила, что «к недвижимым вещам относятся... леса, многолетние насаждения». По всей видимости, авторы этой нормы вдохновлялись примером *Code civil des français*, который (помимо земельных участков) прямо относит к недвижимости все то, что прикреплено к земельному участку, в частности урожай на корню, плоды деревьев (*art. 520*), невырубленный лес (*art. 521*), а также вещи, помещенные собственником на земельный участок для его обслуживания: сельскохозяйственные орудия, голуби в голубятнях, пчелы в ульях, рыбы в прудах, кролики в садках и проч. (*art. 524*).

Однако это языковое великолепие в действительности не означает, что французы готовы признать все перечисленные вещи самостоятельными недвижимостями.

Все объекты, физически (неснятый урожай, несрубленные деревья, пруды), а также функционально (кролики в садках, рыбы в прудах и проч. живность) связанные с земельным участком, рассматриваются как одна (!) недвижимая вещь (см.: последний абзац *art.* 524, первый абзац *art.* 525 и в особенности *art.* 552 *Code civil*, которая устанавливает, что право собственности на землю включает права на все, что находится под и над (!) землей). Оно принадлежит собственнику земельного участка в качестве части участка.

6. Российское право эту довольно тонкую систему норм не восприняло, да и не могло воспринять. В связи с тем что в момент принятия ГК РФ (1995 г.) коммунистическое большинство в Государственной Думе ставило условием голосованием «за» Кодекс исключение из него норм о частной собственности на земельные участки, его разработчики были вынуждены пойти на такой компромисс: частная собственность на землю была фактически заблокирована (вступление в силу главы 17 ГК РФ о собственности на землю было отложено на неопределенный срок), объектами недвижимости — и, соответственно, частной собственности — объявлялось то, что находится «над» землей: здания, сооружения, водные объекты, многолетние насаждения и проч.
7. Глава 17 ГК РФ «Право собственности и другие вещные права на землю» вступила в силу одновременно со вступлением в силу ЗК РФ (2001 г.), следовательно, потребность в том регулировании «надпочвенных» объектов, расположенных на частных земельных участках, которое было предложено разработчиками ГК для переходного периода, отпала. Законодатель, понимая это, в 2006 г. исключил из перечня недвижимости в ст. 130 ГК наиболее одиозные пункты, такие как водные объекты, леса, многолетние насаждения.
8. Эти изменения означают, что после 8 декабря 2006 г. (дата вступления в силу соответствующей поправки в ст. 130 ГК РФ) не могут быть зарегистрированы права на многолетние насаждения как на недвижимое имущество. С этой даты многолетние насаждения должны считаться составной частью земельного участка, на котором они произрастают.

Но тем не менее остается вопрос: а что произошло после этого с теми многолетними насаждениями, права на которые были зарегистрированы в реестре?

Есть два варианта ответа. Первый: они как были, так и остаются вещами (поскольку закон, отменивший их квалификацию как вещей, вступил в силу после приобретения этих прав). Второй: определение правового режима объектов прав, определение объектоспособности — это прерогатива законодателя, концепция «закон обратной силы не имеет» здесь неприменима. С момента, когда вступили в силу изменения в ст. 130 ГК РФ, те насаждения, права на которые были зарегистрированы, прекратили быть вещами, а стали составными частями земельных участков, на которых они были расположены. Соответственно, бывшему собственнику таких насаждений причитается компенсация всех его потерь, либо (если земля публичная) ему должно быть предоставлено безусловное право выкупа участка.

Законодатель явно склоняется ко второму варианту. Это видно из вступивших в силу в начале 2011 г. поправок к Закону № 137-ФЗ. Они вводят право лиц, заре-

гистрировавших многолетние насаждения до изменения ст. 130 ГК РФ, выкупить земельный участок по ст. 36 ЗК РФ.

9. В комментируемом деле последовательность развития событий свидетельствует о том, что право предпринимателя было зарегистрировано уже после того, как из ст. 130 ГК РФ исчезло указание на многолетние насаждения как на самостоятельные недвижимые вещи. Регистрация прав на нечто, что не является недвижимым имуществом, не может ни «создать» режим недвижимости в отношении соответствующего объекта, ни породить какие-либо права на него. Эта правовая позиция следует как из прецедентной практики Президиума ВАС РФ, которую я указал выше, так и из недавнего постановления Пленума ВС (п. 38 постановления от 23.06.2015 № 25). Защитить право на участок в таком случае можно иском о признании зарегистрированного права отсутствующим (п. 52 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22).

Нельзя не обратить внимания на то, что решение суда общей юрисдикции, которым было признано право собственности С.В. Еремина на сосны как на недвижимое имущество, также было вынесено после исключения из ст. 130 ГК РФ многолетних насаждений — в январе 2007 г. Это решение абсолютно неправосудно. Однако оно не было отменено и вступило в силу. Поэтому более интересный и сложный вопрос заключается в том, как могут быть защищены интересы собственника земельного участка, не согласного с тем, что его участок оказался занят таким странным объектом недвижимости, как «1733 сосны».

10. На первый взгляд неотмененный судебный акт о признании права является непреодолимым препятствием для того, чтобы бороться за признание 1733 сосен предпринимателя С.В. Еремина «не-недвижимостью». Судебный акт *обязателен* — это его аксиоматическая черта.

Однако в действительности всё тоньше. Обязательность судебного акта означает обязательность исполнения (адресованного в первую очередь ответчику) приказа суда сделать что-либо или воздержаться от совершения какого-либо действия. Этот приказ по своей юридической силе является окончательным, не требует какого-либо дополнительного подтверждения и должен быть безусловно исполнен любым лицом, которому он адресован.

Но неверно считать обязательными для всех правовые рассуждения суда или его же суждения о фактах в мотивировочной части решения. Авторитетность этих суждений определяется принципом преюдициальности судебного акта, который означает, что фактические обстоятельства, установленные в деле с участием определенных лиц, не подлежат новому доказыванию в делах с участием тех же лиц. Легко заметить, что принцип преюдиции распространяется исключительно на суждения суда о фактах, но не на правовые доводы. Кроме того, преюдициальность действует исключительно в отношении спорящих сторон. Для третьих лиц суждения суда не обязательны.

11. Эти рассуждения должны привести нас к следующей мысли: вывод суда общей юрисдикции о том, что 1733 сосны являются недвижимой вещью, сделанный в рамках спора между предпринимателем С.В. Ереминым и институтом, не явля-

ется обязательным для суда, рассматривающего спор между предпринимателем С.В. Ереминым и Росимуществом. Нижестоящие арбитражные суды, рассматривавшие комментируемое дело, по какой-то причине не справились с этой довольно простой юридической задачей.

Судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ (далее — Коллегия), сославшись на ст. 69 АПК РФ о преюдициальной силе судебных актов судов общей юрисдикции для арбитражного суда, совершенно верно отметила, что для Росимущества выводы суда по этому делу не обладают свойством преюдициальности и потому оно вправе заново ставить вопрос о том, являются ли сосны недвижимой вещью.

12. Итак, предприниматель С.В. Еремин не имеет права собственности на сосны, так как это не недвижимая вещь, да и не вещь вовсе. Запись в ЕГРП об этом праве не порождает никаких правовых последствий для лица, записанного в реестр.

Следовательно, предприниматель С.В. Еремин — в отличие от лиц, имевших зарегистрированные до 08.12.2006 права на многолетние насаждения, — не имел права на выкуп земельного участка под своей «не-недвижимостью» по правилам п. 20 ст. 3 Закона № 137-ФЗ. Такая сделка (договор купли-продажи земельного участка) нарушает закон и в соответствии с п. 2 ст. 168 ГК РФ является ничтожной, так как затрагивает публичный интерес — интерес общества, публики в том, чтобы свободные, не занятые зданиями и сооружениями частных лиц земельные участки могли быть выкуплены частными лицами на аукционах по максимально возможной цене.

Кстати, любопытно, что именно в этом месте Верховный Суд ошибся, причем довольно грубо, признав, что нарушение публичных интересов этой сделкой заключается в том, что она затрагивает вопросы «...использования земельного участка, находящегося в публичной собственности». Публичная — читай, государственная — собственность и публичный интерес в аннулировании сделки — это две разные вещи, которые могут пересекаться, а могут и нет (как, собственно, могут расходиться интересы общества и интересы государства).

13. Любопытный вопрос, который не обсуждался в деле, но который неизбежно должен был бы встать: а вправе ли Росимущество требовать применения реституции по сделке, совершенной его территориальным подразделением, — ведь оно (а) не является стороной по этой сделке (ср. п. 3 ст. 167 ГК РФ) и (б) именно его сотрудники эту сделку совершили и исполнили?

Этот вопрос мог бы стать непреодолимым препятствием для Росимущества⁸. Формально (хоть и по сути неправильно) оно рассматривается как другое лицо, не являющееся стороной по сделке, совершенной управлением. И мне неизвестны нормы позитивного права, которые бы предоставляли Росимуществу право требовать реституции по сделкам, совершенным его территориальными органами.

⁸ Ответчик мог бы попробовать сослаться на доктрину эстоппеля, запрещающую противоречивое поведение. Но здесь контрдоводом, скорее всего, было бы то, что тот, кто опирается на эту вытекающую из добросовестности доктрину, сам должен быть «с чистыми руками». Вряд ли суд согласился бы так охарактеризовать ответчика, решившего пойти по пути, явно предложенному ему «юристами-схемотехниками».

Возможно, проблема должна быть решена через иную юридическую квалификацию иска Росимущества. Смысл иска заключается в том, чтобы восстановить владение земельным участком за Российской Федерацией, т.е., скорее всего, иск о реституции, поданный третьим лицом, не являющимся стороной по сделке — Росимуществом, — следует квалифицировать как виндикационный.

Истец (Росимущество) требует вернуть РФ земельный участок и утверждает, что ответчик — предприниматель С.В. Еремин — не имеет права собственности на участок, потому что зарегистрированное за ним право основано на ничтожной сделке. При такой квалификации спора всё встает на свои места. Увы, Коллегия на этот аспект дела не обратила никакого внимания.

14. Наконец, рассмотрим поднятый ответчиком в деле вопрос об исковой давности. Насколько я понял, ответчик полагал, что иск о признании зарегистрированного права на сосны отсутствующим задавнен, так как Росимущество с 2007 г. знало о том, что предприниматель С.В. Еремин зарегистрирован собственником сосен, и потому истцу в иске следует отказать.

Коллегия опровергает этот довод, ссылаясь на п. 7 постановления Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43 об исковой давности: давность не распространяется на требования о признании зарегистрированного права отсутствующим. Это весьма неубедительно, так как в постановлении Пленума речь идет о ситуации, когда собственник, владея своим земельным участком, предъявляет иск о признании отсутствующим зарегистрированных прав на разного рода «псевдодвижимости» (асфальт, газоны, спортивные площадки и проч.).

В комментируемом же деле ситуация совсем иная: истец не владеет земельным участком, который передан во владение ответчику. Таким образом, требование Росимущества не может быть квалифицировано как негаторное.

Чуть выше я квалифицировал его как виндикационное. Следовательно, давность на требование Росимущества распространяться должна. Однако именно такая квалификация требования помогает разрешить затруднение с исковой давностью: участок выбыл из владения публичного образования по порочному основанию после 27.08.2014 (дата заключения договора купли-продажи участка). Значит, иск заявлен Росимуществом в пределах трехлетнего срока исковой давности, установленного для истребования имущества из чужого незаконного владения.

15. Итак, верно ответив на вопросы о природе сосен как составных частей земельного участка и об относительности судебного акта, но допустив две ошибки (в части обоснования применения п. 2 ст. 168 ГК РФ и в вопросе исковой давности) в опровержении позиции ответчика, Коллегия тем не менее по существу правильно разрешила спор. Судебные акты об отказе Росимуществу в иске были отменены, а дело направлено на пересмотр в суд первой инстанции. Я почти убежден, что тот теперь в пресловутой тысяче сосен не заблудится.