

**«ПУБЛИЧНАЯ» ВИНДИКАЦИЯ ОТ КС РФ ИЛИ КОМПЕНСАЦИЯ ЗА  
ИЗЪЯТЫЕ ИЗ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

**Научный руководитель – Краснова Татьяна Сергеевна**

***Киселев Алексей Владимирович***

*Аспирант*

Санкт-Петербургский государственный университет, Юридический факультет, Кафедра  
правовой охраны окружающей среды, Санкт-Петербург, Россия

*E-mail: st078557@student.spbu.ru*

1. Сегодня в России большое число земельных участков с самыми разными правовыми режимами находится в публичной собственности. Регулярно публичная власть формирует и отчуждает земельные участки в собственность граждан или юридических лиц. С учетом частых изменений в земельном законодательстве, закономерно возникают случаи формирования и предоставления земельных участков с нарушением закона. Нередким примером этой проблемы является передача в частную собственность ограниченных или изъятых из оборота земельных участков, т.е. участков, на которые, за некоторыми исключениями, не может быть приобретено право частной собственности.

В последние годы в доктрине права[1] и в судебной практике получили широкое распространение споры о том, насколько соответствуют закону те способы защиты, к которым прибегает публичная власть для возврата владения участками, которые не могут находиться в частной собственности. Некоторые суды[2] стали удовлетворять иски о признании зарегистрированного за частным лицом права на земельный участок отсутствующим, что сделало положение публичной власти в процессе достаточно комфортным, поскольку по такому иску не применяется ни срок исковой давности, т.к. такое требование считается не связанным с лишением владения (статья 208 Гражданского кодекса Российской Федерации – далее «ГК РФ»); ни ограничения иска виндикационного (статья 302 ГК РФ).

Иск о признании права отсутствующим может быть применен лишь при условии, что заявляющий его истец вещь владеет[3], однако в указанных спорах суды своеобразно подходили к определению владения[4], признавая, что земельный участок из владения собственника никогда не выбывал. Это привело к тому, что добросовестные приобретатели, которые не знали и не могли знать об истинном правовом режиме земельных участков, лишались прав на них без каких-либо компенсаций. Это явно нарушало баланс интересов сторон спора.

2. Для разрешения данной проблемы Конституционный суд Российской Федерации (далее - «КС РФ») принял ряд постановлений, наиболее подробным из которых является Постановление № 3-П[5]. В указанном судебном акте КС РФ сформулировал ряд новых для судебной практики положений. Перед КС РФ стояла проблема поиска баланса (разрешения противоречия) между частным интересом добросовестного приобретателя в получении собственности на имущество при соблюдении им всех реквизитов статьи 302 (или 234) ГК РФ, и публичным интересом в защите и сохранении природных ресурсов и иных публично значимых объектов.

КС РФ указал, что, во-первых, добросовестное лицо, даже при наличии всех условий (статьи 302 или 234 ГК РФ), не может приобрести право частной собственности на вещь, которая в силу своих свойств может находиться исключительно в публичной собственности.

Во-вторых, иск о признании права отсутствующим в обозначенной категории споров считается допустимым, владение же публично-правового субъекта презюмируется. Истечение срока давности по такой категории споров имеет значение отличное от обычной

ситуации - оно не лишает органы публичной власти права обратиться за помощью к судебной системе, а имеет значение для целей выплаты компенсаций частным собственникам[6]. Однако конструкция указанного иска сама по себе не означает, что в такой категории споров добросовестность лица или истечение срока исковой давности могут быть произвольно проигнорированы.

Если лицо было добросовестно в момент приобретения спорной вещи или если исковая давность уже истекла, последствия утраты права на истребуемый земельный участок для частного лица должны быть мягче – в такой ситуации органы публичной власти обязаны: 1) предоставить аналогичный по параметрам земельный участок; или 2) суд должен иначе определить компенсацию за прекращение права на участок и расположенные на нем постройки. Компенсация должна производиться за счет органов, ошибочно предоставивших земельный участок.

3. Указанные особенности рассмотрения споров между публичной властью и частными собственниками, а также характеристики компенсации за изъятие позволяют предположить, что КС РФ был создан новый способ защиты гражданских прав.

Теперь у добросовестного владельца имущества, которое не может находиться в частной собственности, если право этого владельца зарегистрировано, есть возможность обратиться в суд или в орган публичной власти с требованием о предоставлении земельного участка взамен изымаемого или иной компенсации. В случае же предъявления иска о признании права отсутствующим со стороны публичной власти, такой владелец сможет основывать свои возражения на указанных выше положениях Постановления КС РФ.

Подобная координация двух требований к органу власти и суду, а также особенная сфера их применения, позволяют утверждать, что подобный способ защиты гражданских прав имеет характеристики, отличные от всех иных схожих способов защиты прав от действий публичной власти.

[1]См., напр.: Мальбин Д.А. Влияние оборотоспособности имущества на возможность его приобретения добросовестным приобретателем // Вестник арбитражной практики. 2025. № 5(120). С. 12-13.

[2]См., напр.: Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22.10.2024 по делу № 88-23144/2024; Постановление АС Поволжского округа от 01.11.2024 № Ф06-7554/2024 по делу № А12-25838/2022 и др. Другие суды отказывали в удовлетворении исков со ссылкой на отсутствие владения у истца и пропуск им срока исковой давности - Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 19.10.2021 № Ф03-5610/2021 по делу № А73-2500/2021.

[3]См. п. 57 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

[4]Суды при этом ссылались, в частности, на неосвоенность участка; осуществление публичной властью комплекса мер по охране, защите, мониторингу лесных насаждений (при их наличии на участке) и др.

[5]Постановление КС РФ от 28.01.2025 № 3-П «По делу о проверке конституционности статей 12, 209 и 304 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 5 статьи 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в связи с жалобами граждан Н.И. Гришиной, Н.З. Гулордавы и других».

[6]См. также Определение ВС РФ от 17.02.2026 № 4-КГПР25-79-К1.

### Источники и литература

- 1) Мальбин Д.А. Влияние оборотоспособности имущества на возможность его приобретения добросовестным приобретателем // Вестник арбитражной практики. 2025.

