

Проблемы частного землепользователя при порочном разделе земельного актива между органами власти

Лилия СКИДАНОВА

партнер, руководитель арбитражной практики
консалтинговая компания «Лига Права»
г. Москва

Когда компания заключает договор аренды с публичным субъектом или приобретает у него земельный участок, ей необходимо знать истинного правообладателя (собственника) участка и лицо, имеющее право на распоряжение им. На первый взгляд это не представляет сложности — вся необходимая информация содержится в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Однако если речь идет о земле, право государственной собственности на которую не разграничено, вероятен конфликт интересов РФ и органов местного самоуправления в части распоряжения данным активом. При этом негативные последствия такого конфликта перекладываются на арендатора.

На сегодняшний день земельный актив может находиться в государственной, муниципальной и частной собственности граждан и юридических лиц.

При этом законодатель устанавливает два вида государственной собственности: собственность Российской Федерации (федеральная собственность) и собственность субъектов Российской Федерации. Такое деление закреплено в пунк-

те 2 статьи 9 Конституции РФ и в статьях 16–19 Земельного кодекса РФ.

Кроме того, существуют земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена. То есть они не отнесены ни к федеральным, ни к региональным землям. Вместе с тем отсутствие государственной регистрации права собственности на указанные земельные участки не препятствие для распоряжения

ими¹. При этом, несмотря на то, что при разграничении указанные земельные участки могут быть отнесены и к муниципальным землям, они имеют статус государственной собственности. И здесь, как показывает практика автора, нередко возникает следующая ситуация: земельные участки, право собственности на которые не разграничено, могут быть отнесены к федеральным землям путем внесения в ЕГРП записи об их правообладателе — Российской Федерации по порочным основаниям.

Порочность записи в ЕГРП

Зачастую компания, арендующая либо желающая купить подобный земельный участок, сталкивается с тем, что фактически им распоряжается местная администрация — как участком, собственность на который не разграничена². Но в то же время собственник этого участка по данным ЕГРП — Российская Федерация.

Примером может служить следующая достаточно распространенная в Московской области ситуация. Арендатор, изначально заключивший договор с администрацией муниципального района, неожиданно узнает о том, что в ЕГРП правообладателем арендуемого им земельного участка указана Российская Федерация. Однако при регистрации в ЕГРП договора аренды данные сведения отсутствовали. Соответственно, при заключении договора ни администрация, ни арендатор, ни даже РФ не могли знать о наличии такой записи.

Таким образом, компания перечисляла деньги в бюджет местной администрации, основываясь на договоре аренды земельного участка, государственная собственность на который не раз-

граничена. Между тем оказалось, что данный актив отнесен к федеральной собственности.

Очевидно, что у арендатора может возникнуть закономерный вопрос о правомерности использования земельного участка и уплаты арендных платежей в адрес несобственника.

Описанная ситуация характерна не только для Московской области. Такие случаи встречаются на всей территории России. Поэтому не удивительно, что по данному вопросу сложилась достаточно обширная судебная практика³. Отметим, что наличие в ЕГРП записи о праве собственности Российской Федерации на земельный участок может быть в том числе препятствием для оформления арендатором права собственности на участок. Ведь, с одной стороны, у арендодателя (как правило, администрации муниципального образования) отсутствует формальное право на распоряжение земельным участком. С другой стороны, нет законных оснований для принадлежности данного земельного участка Российской Федерации.

Ситуация имеет и обратную сторону. Предположим, компания желает приобрести земельный участок. Она заказывает выписку из ЕГРП, в которой указано, что собственник данного земельного актива — Российская Федерация.

Компания обращается за выкупом указанного имущества к Федеральному агентству по управлению государственным имуществом⁴. И при этом даже не подозревает о том, что основания приобретения и регистрации права собственности Российской Федерации на данный актив порочны.

Если земельный участок будет выкуплен, в дальнейшем могут наступить негативные

¹ Пункт 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», пункт 10 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства».

² Абзац 2 пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

³ См.: постановления федеральных арбитражных судов Северо-Кавказского от 22.04.2009 по делу № А53-4418/2008, Московского от 21.04.2009 № КГ-А41/1882-09, Волго-Вятского от 15.10.2008 по делу № А11-7728/2007-К1-17/432 округов.

⁴ ФАУГИ уполномочен организовывать продажу имущества, принадлежащего Российской Федерации, выступая в том числе в качестве продавца (п. 5.4 положения о ФАУГИ, утв. постановлением Правительства РФ от 05.06.2008 № 432).

последствия в виде признания сделки недействительной. Ведь органы местного самоуправления, получив информацию о том, что продавец земельного участка — РФ, и прибыль от его продажи направлена в федеральный бюджет, могут инициировать иск о признании недействительным зарегистрированного права собственности РФ на участок⁵. И соответственно, оспорить сделку его купли-продажи.

Как видите, указанные последствия сложно назвать благоприятными для арендатора или покупателя земельного участка. Поэтому далее мы рассмотрим способы защиты интересов компаний.

Судебный акт как решение проблем

Прежде чем приступить к судебным тяжбам, можно попытаться отменить запись в ЕГРП о РФ как правообладателе земельного участка путем исправления технической ошибки (ст. 21 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; далее — Закон о госрегистрации).

В данном случае Росреестр⁶ берет на себя функции по исправлению такого рода ошибок. Данное исправление осуществляется по решению государственного регистратора после обнаружения ошибки или получения от любого заинтересованного лица в письменной форме заявления об ошибке в записях.

Но если есть основания полагать, что исправление технической ошибки может причинить вред, нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие регистрационные записи, а также при получении отказа со стороны регистрационного органа осуществить описанные действия такое исправление следует производить на основании решения суда.

И тогда в описанных выше ситуациях для арендатора или потенциального собственника эффективный путь решения вопроса порочности записи в ЕГРП о правообладателе РФ — обращение в суд для выяснения надлежащего собственника земельного актива либо лица, имеющего право предоставлять в аренду (в собственность) данный земельный участок.

Анализ судебно-арбитражной практики показывает, что компании обращаются с требованиями признать незаконными либо действия государственного регистратора либо зарегистрированное право собственности РФ. Но эффективность этих способов ставится под сомнение в силу существующей позиции Высшего арбитражного суда РФ о том, что названные способы ненадлежащие (определение ВАС РФ от 14.07.2009 № ВАС-5759/09, постановление Президиума ВАС РФ от 28.04.2009 № 15148/08; подробнее об этой позиции — далее).

В качестве альтернативы могут выступить виндикационный иск от имени органов местного самоуправления и иск компании о признании права органа местного самоуправления на распоряжение земельным участком, собственность на который не разграничена. На сегодняшний день, поскольку ВАС РФ высказал свою позицию лишь недавно, судебная практика, которая подтверждала бы или опровергала успешность двух последних названных способов защиты в целях ликвидации порочной записи в ЕГРП о правообладателе РФ, не сформирована. Но эти способы основаны на действующем законодательстве и прямо указаны.

Признание незаконными действий государственного регистратора

Мотивируя требования признать незаконными действия регистрирующего органа по внесению в ЕГРП записи о праве собственности Российской Федерации на земельный участок, заявители исходят из следующего:

⁵ Зачастую органы местного управления могут знать о наличии ошибочной записи в ЕГРП, но ничего не предпринимать, пока Российская Федерация не реализует земельный участок.

⁶ Это ведомство заменило ФРС с 30.12.2008 — пункт 1 Указа Президента РФ от 25.12.2008 № 1847 «О федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии».

■ государственная собственность на спорный земельный участок не разграничена;

■ основания, предусмотренные законодательством для отнесения спорного земельного участка к федеральной собственности, отсутствуют.

Следовательно, действия регистрирующего органа по регистрации права собственности РФ на спорный земельный участок и внесению соответствующей записи в ЕГРП незаконны и совершены в нарушение требований действующего законодательства.

Вряд ли можно признать эту аргументацию удачной. Тем более что арбитражные суды в большинстве случаев отказывают в удовлетворении таких требований⁷.

Так, суды указывают, что государственная регистрация права в силу пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 17.04.2006 № 53-ФЗ, пункта 1 статьи 30.1 Закона о госрегистрации — единственное доказательство существования зарегистрированного права.

Заявитель, избрав способ защиты нарушенных прав путем оспаривания действий регистрирующего органа, фактически заявляет о наличии спора о праве. Поскольку зарегистрированное за Российской Федерацией право не было оспорено в установленном законом порядке, требования заявителя нельзя признать законными.

Более того, спор о праве имеет гражданско-правовой характер. Поэтому он должен рассматриваться в суде в порядке искового производства, а не на основании главы 24 «Рассмотрение дел об оспаривании ненормативных правовых

актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц» АПК РФ. Таким образом, следует констатировать, что описанный способ защиты — не надлежащий.

Признание недействительным зарегистрированного права собственности

Наиболее распространенный и до недавнего времени преимущественно эффективный способ защиты прав частного лица и муниципального образования при оспаривании правомерности внесения записи в ЕГРП о РФ как правообладателе — иск о признании недействительным зарегистрированного права собственности РФ на земельные участки⁸. Но сейчас этот способ может утратить свою актуальность.

При удовлетворении требований истца — юридического лица или органа местного самоуправления — о признании недействительным права собственности Российской Федерации суды исходили из следующего:

■ зарегистрированное право Российской Федерации без законных на то оснований подлежит отмене;

■ наличие записи в ЕГРП о праве собственности Российской Федерации нарушает права органа местного самоуправления⁹ (невозможно распоряжаться земельным активом, право собственности на который не разграничено, и, соответственно, пополнять муниципальный бюджет). А также в ряде случаев — компаний-

⁷ См.: определения ВАС РФ от 21.04.2009 № 4125/09, от 09.04.2008 № 4420/08; постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 30.09.2008 № КГ-А41/8105-08, от 22.09.2008 № КГ-А41/7958-08, от 15.09.2008 № КГ-А41/7955-08 (определением ВАС РФ от 07.11.2008 № 13917/08 отказано в передаче в Президиум ВАС РФ для пересмотра дела в порядке надзора), от 27.08.2008 № КГ-А40/7660-08 (определением ВАС РФ от 07.11.2008 № 13920/08 отказано в передаче в Президиум ВАС РФ для пересмотра дела в порядке надзора), постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.05.2008 № 10АП-1163/2008, решения арбитражного суда Московской области от 10.02.2009 по делу № А41-20691/08, от 18.07.2008 по делу № А41-7827/08. Тут же надо отметить, что до 2008 года в практике были единичные случаи признания незаконными действий по внесению записи в ЕГРП о праве собственности РФ без рассмотрения вопроса о праве. Например, решение Арбитражного суда Московской области от 26.12.2007 по делу № А41-К2-10766/07.

⁸ См.: постановления Федеральных арбитражных судов Московского от 21.04.2009 № КГ-А41/1882-09, от 20.01.2009 № КГ-А41/12876-08, Волго-Вятского от 15.10.2008 по делу № А11-7728/2007-К1-17/432 округов.

⁹ См.: постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 21.04.2009 № КГ-А41/1882-09, решение Арбитражного суда Московской области от 07.07.2009 по делу № А41-10728/08.

землепользователей¹⁰ (невозможно выкупить арендуемый у администрации земельный актив из-за отсутствия лица, имеющего право распоряжения данным имуществом).

К аргументу о нарушении прав истца можно также отнести наличие на земельном участке принадлежащих истцу зданий, строений и сооружений¹¹.

При отказе судов в удовлетворении требований выделяются следующие основания (мы их разделили по частоте использования):

- истек срок исковой давности¹²;
- выбран ненадлежащий способ защиты¹³ (ст. 12 ГК РФ не предусматривает такого способа защиты, как признание зарегистрированного права недействительным);
- запись в ЕГРП о правообладателе РФ не нарушает права истца — частного лица, так как спор о праве здесь может быть только между органом местного самоуправления и Российской Федерацией¹⁴. А переход права собственности на сдаваемое в аренду имущество к Российской Федерации не основание для изменения или расторжения договора аренды с истцом — юридическим лицом¹⁵;
- правоустанавливающие документы органа местного самоуправления не дают ему право подавать иски о признании недействитель-

ным права собственности Российской Федерации¹⁶.

В настоящее время, несмотря на поток результативных исков на уровне первой инстанции с требованием о признании недействительным права собственности РФ¹⁷, Президиум ВАС РФ разъяснил, что Гражданский кодекс РФ (в частности, ст. 12), Закон о госрегистрации, иные законы не предусматривают такой способ защиты, как иск о признании недействительным зарегистрированного права собственности.

Оспаривание зарегистрированного права осуществляется лишь с использованием установленных гражданским законодательством способов защиты. А именно: статьей 11 ГК РФ закреплена судебная защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Защита гражданских прав осуществляется перечисленными в статье 12 ГК РФ способами. Причем эта статья также дает возможность применить иные способы, предусмотренные федеральным законодательством. Данная позиция изложена, например, в определении ВАС РФ от 14.07.2009 № ВАС-5759/09 со ссылкой на постановление Президиума ВАС РФ от 28.04.2009 № 15148/08¹⁸.

На уровне кассационной инстанции сейчас наблюдается следующая тенденция: акты нижесто-

¹⁰ См.: постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 20.01.2009 № КГ-А41/12876-08, решение Арбитражного суда Московской области от 22.07.2009 № А41-11427/09.

¹¹ См.: решение Арбитражного суда Московской области от 07.07.2009 № А41-14509/09. Данная аргументация в настоящее время встречается лишь на уровне судов первой инстанции. Вышестоящие суды правомерность указанных доводов пока не подтвердили.

¹² См.: постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22.04.2009 по делу № А53-4418/2008.

¹³ См.: постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 01.11.2008 по делу № А41-12876/08. Данное постановление обжаловано не было.

¹⁴ См.: постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 06.03.2009 № КГ-А41/1245-09.

¹⁵ См.: постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 08.06.2009 по делу № А41-18972/08. Отметим, что указанная позиция высказывалась именно апелляционной инстанцией, в постановлениях кассационной инстанции такие аргументы не встречались.

¹⁶ См.: решение Арбитражного суда Московской области от 29.06.2009 № А41-4203/09. Вышестоящие суды пока не подтвердили правомерность данной позиции.

¹⁷ См.: решения Арбитражного суда Московской области от 08.07.2009 по делу № А41-12370/08, от 30.06.2009 по делу № А41-10697/08, от 30.09.2009 по делу № А41-10717/08.

¹⁸ Основание для отказа Президиума ВАС РФ в рассмотрении дела в порядке надзора — возможность пересмотра дела по вновь открывшимся обстоятельствам.

ящих судов отменяются, и дела с требованием о признании недействительным права собственности РФ отправляются на новое рассмотрение. При этом основанием подобного разрешения дела выступают следующие аргументы (по частоте использования):

■ нижестоящие суды не приняли во внимание пропуск истцом срока исковой давности¹⁹;

■ необходимо обсудить вопрос о соответствии заявленного требования способам защиты права, предусмотренным ГК РФ и другими федеральными законами, с учетом позиции, выработанной Президиумом ВАС РФ при рассмотрении дела № 15148/08²⁰;

■ нижестоящими судами не изучены два обстоятельства: срок исковой давности и способы защиты, предусмотренные статьей 12 ГК РФ²¹.

Таким образом, на сегодняшний день складывается следующая ситуация. Пока еще суды первой инстанции не восприняли позицию ВАС РФ. Поэтому практика арбитражных судов первой инстанции допускает такой способ защиты, как иск о признании недействительным права собственности РФ. Тем не менее мы предполагаем, что с учетом позиции ВАС РФ вышестоящие суды будут отменять такие решения.

Виндикация как способ защиты со стороны органа местного самоуправления

Статья 305 ГК РФ предоставляет возможность органу местного самоуправления защитить свое право владения, принадлежащее ему в силу регламентированного законодателем права распоряжения неразграниченным земельным активом²². Следовательно, орга-

ны местного самоуправления, чтобы исключить запись из ЕГРП о Российской Федерации как о правообладателе земельного участка, на основании статей 12, 301 ГК РФ могут предъявить в адрес РФ иск об истребовании из чужого незаконного владения.

В настоящее время отсутствует судебная практика в подтверждение эффективности названной позиции. Но если провести аналогию с позицией ВАС РФ относительно разграниченного земельного актива, изложенную в определении от 08.07.2009 № ВАС-7736/08, можно понять мнение Высшего арбитражного суда РФ относительно надлежащих способов защиты.

Так, в определении ВАС РФ от 08.07.2009 № ВАС-7736/08 сказано следующее. Альтернативой ненадлежащему способу защиты — иску о признании недействительным права — является иск о признании права, поданный совместно с виндикационным иском. При этом в подтверждение своей позиции о том, что иск о признании недействительным права — ненадлежащий способ защиты, ВАС РФ приводит ссылку на постановление Президиума ВАС РФ от 28.04.2009 № 15148/08.

Иск компании в защиту интересов органа местного самоуправления

С октября 2009 года виндикация будет не единственно возможным способом. С этого момента законодатель предоставит частному лицу кардинально новый способ защиты собственных прав. Это подача иска в защиту интересов других лиц.

Так, статьей 10 Федерального закона от 19.07.2009 № 205-ФЗ²³ статья 53 Арбитраж-

¹⁹ См.: постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 16.07.2009 № КГ-А41/5484-09, от 13.07.2009 № КГ-А41/5402-09, № КГ-А41/5762-09, от 18.06.2009 № КГ-А41/4346-09, от 27.05.2009 № КГ-А41/4353-09.

²⁰ См.: постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 18.06.2009 № КГ-А41/4036-09, от 17.06.2009 № КГ-А41/4016-09.

²¹ См.: постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 06.08.2009 № КГ-А41/5734-09.

²² Абзац 2 пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

²³ Федеральный закон от 19.07.2009 № 205-ФЗ «О внесении изменений в отдельные акты Российской Федерации». Текст закона опубликован в «Российской газете» от 22.07.2009 № 133, в Собрании законодательства Российской Федерации от 20.07.2009 № 29. С. 36–42.

ного процессуального кодекса РФ изложена в новой редакции²⁴.

Теперь организации и граждане в предусмотренных федеральным законодательством случаях получают возможность обращаться в арбитражный суд в защиту прав и законных интересов других лиц (ч. 2 ст. 53 АПК РФ). При этом в обращении должно указываться, в чем именно заключается нарушение прав лиц, в интересах которых подан иск (ч. 3, ст. 53 АПК РФ).

Органы местного самоуправления обладают правами юридического лица²⁵. Соответственно, в гражданско-правовых отношениях по распоряжению земельным активом, право собственности на который не разграничено, данные органы выступают не как представители публичных интересов, а как юридическое лицо, распоряжающееся имуществом²⁶. Поэтому представляется, что часть 2 статьи 53 АПК РФ в перечень лиц, в защиту интересов которых компанией может быть подан иск, включает и органы местного самоуправления. Но только в той части, которая касается защиты гражданских прав самого органа местного самоуправления, а не публично-правовых интересов.

Статья 12 ГК РФ предусматривает такие способы защиты гражданских прав, как самозащита и признание права.

Таким образом, организация в целях самозащиты сможет подать иск о признании права органа местного самоуправления на распоряжение земельным участком как активом, право собственности на который не разграничено.

При этом в подтверждение необходимости самозащиты в иске можно указать: отсутствует возможность арендовать (выкупить) компанией земельный участок. Ведь из-за записи в ЕГРП о РФ как правообладателе у органа местного самоуправления отсутствует формальное право распоряжаться данным активом, а у Российской Федерации нет законных оснований для обладания им. И при заключении компанией договора аренды или купли-продажи земельного актива с ненадлежащим органом власти возможны последствия в виде признания данных сделок недействительными. Это может привести к значительным финансовым потерям компании.

При обосновании иска компании о признании права органа местного самоуправления на распоряжение земельным участком могут использоваться те же основания, что и при подаче искового заявления органом местного самоуправления о признании недействительным права собственности РФ. А именно: наличие записи в ЕГРП о праве собственности Российской Федерации нарушает права органа местного самоуправления²⁷, так как невозможно распоряжаться земельным активом, право собственности на который не разграничено, и, соответственно, пополнять муниципальный бюджет. Тут же надо оговориться, что об эффективности названных аргументов можно только догадываться — ведь подтверждением может служить только сформированная правоприменительная практика. Несмотря на то, что арбитражные

²⁴ Статья 53 АПК РФ вступает в силу по истечении 90 дней после дня официального опубликования Федерального закона от 19.07.2009 № 205-ФЗ (п. 1 ст. 15 данного закона). Если исходить из даты более ранней публикации — в Собрании законодательства РФ, изменения должны вступить в силу 21.10.2009.

²⁵ См., например, пункт 2 статьи 28 Устава муниципального образования Тихвинский муниципальный район Ленинградской области (новая редакция), принятого решением Совета депутатов муниципального образования Тихвинский муниципальный район Ленинградской области от 25.06.2008 № 01-410, а также статью 10 Устава муниципального образования города Зеленогорска (новая редакция), утв. решением Муниципального совета Муниципального образования город Зеленогорск.

²⁶ Например, в пункте 2 постановления Пленума ВАС РФ от 20.03.1997 № 6 «О некоторых вопросах применения арбитражными судами законодательства Российской Федерации о государственной пошлине» указано, что если органы местного самоуправления обращаются в арбитражные суды по делам, связанным с их участием в гражданско-правовых отношениях в качестве учреждений, они обязаны уплатить государственную пошлину в порядке, установленном для юридического лица. В отличие от представления органами местного самоуправления в суде публичных интересов, когда государственная пошлина не уплачивается.

²⁷ См.: постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 21.04.2009 № КГ-А41/1882-09, решение Арбитражного суда Московской области от 07.07.2009 по делу № А41-10728/08.

суды нижестоящих инстанций опирались на эту позицию, ВАС РФ указанную аргументацию при формировании своей позиции, ограничивающей способы защиты интересов организации, не воспринял.

В заключение хотелось бы дать рекомендацию организациям, желающим избежать судебных тяжб в описанных выше ситуациях: при совершении сделок с земельным участком лучше обратиться

за согласием в ФАУГИ. Но надо помнить, что администрация муниципального района ввиду перспективы потери дохода в местный бюджет может инициировать иск о признании недействительным зарегистрированного права собственности Российской Федерации или виндикационный иск. И поставить в дальнейшем вопрос о недействительности совершенных сделок (по выкупу земельного участка, его залогоу, субаренды и т. д.). ■

СПРАВКА «НСП»

Законные и порочные основания регистрации права собственности РФ при разграничении государственной собственности

Государственная регистрация права собственности Российской Федерации при разграничении права собственности на землю осуществляется на основании заявления исполнительного органа государственной власти либо действующего по их поручению лица. В частности, это вытекает из статьи 3 Федерального закона от 17.04.2006 № 53-ФЗ, пункта 1 статьи 30.1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о госрегистрации).

При этом следует обратить внимание на то, что большинство ошибочных записей в ЕГРП о праве собственности Российской Федерации на земельные участки было внесено еще до вступления в силу статьи 30.1 Закона о госрегистрации. То есть в период действия Федерального закона от 17.07.2001 № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» (далее — Закон о разграничении).

В тот период право собственности на земельные участки у Российской Федерации возникало с момента соответствующей государственной регистрации. Основания данных регистрационных действий — акты Правительства РФ об утверждении перечней земельных участков, где РФ указывалась как правообладатель. Вступившее в законную силу судебное решение по спорам, связанным с разграничением государственной собственности на землю, также выступало основанием для внесения записи в ЕГРП (ст. 2 Закона о разграничении).

Таким образом, право собственности РФ на земельный участок при разграничении государственной

собственности на землю возникает при наличии волеизъявления исполнительного органа государственной власти. Оно выражается либо в заявлении с приложением правоустанавливающих документов (ст. 30.1 Закона о госрегистрации), либо в акте (ст. 2 Закона о разграничении). Конкретный документ зависит от того, в какой период у РФ возникли права на земельный участок. Исключение же из указанного правила — только соответствующий судебный акт.

Следовательно, при отсутствии описанного волеизъявления со стороны Российской Федерации на регистрацию права собственности на земельный участок его регистрация осуществляется или осуществлялась по порочным основаниям. И после того, как право собственности РФ на данный актив будет признано недействительным, возникает риск признания соответствующей сделки с частным арендатором (собственником) также недействительной. Тем более, как следует из позиции Конституционного суда РФ, изложенной в определении от 05.07.2001 № 132-О, государственная регистрация призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Она не затрагивает самого содержания указанного гражданского права.

Таким образом, государственной регистрации подлежит только существующее право, то есть возникшее на законных основаниях. При этом государственная регистрация вещного права, произведенная по порочным основаниям, сама по себе не может являться доказательством его наличия.