

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Управление Росреестра по Владимирской области информирует: Оспаривание в судебном порядке прав на недвижимое имущество и обременений недвижимого имущества

Согласно статье 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом, и никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Право на судебную защиту является важнейшей конституционной гарантией всех других прав и свобод человека и гражданина.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Пунктом 6 статьи 8.1 ГК РФ предусмотрено, что лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином.

Вступивший в силу с 01.01.2017 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (так же, как и Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним») устанавливает, что государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Иски об оспаривании зарегистрированного права в Едином государственном реестре недвижимости достаточно распространены.

Судами неоднократно отмечалось, что иски о признании недействительным права собственности, о признании недействительным зарегистрированного права не являются надлежащими способами защиты гражданских прав в спорах о правах на недвижимое имущество.

Основанием оспаривания зарегистрированного права является оспаривание правоустанавливающих документов, на основании которых проведена государственная регистрация права на недвижимое имущество. К правоустанавливающим документам относятся договор и иные виды сделок, акт органа государственной власти или органа местного самоуправления, план приватизации, свидетельство о праве на наследство и другие документы. Оспаривание правоустанавливающих документов заключается в признании сделки, на основании которой зарегистрировано право собственности, недействительной. Оспаривание государственной регистрации, проведенной на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, заключается в признании недействительными указанных актов.

Статья 12 ГК РФ определяет перечень способов защиты гражданских прав, защита которых осуществляется как способами, указанными в данной статье, так и иными способами, предусмотренными в законе.

Иск о признании права, относящийся к общим способам защиты, предъявляется в качестве защиты вещного права.

Глава 20 ГК РФ определяет два вещных иска, направленных на защиту права собственности и других вещных прав: об истребовании имущества из чужого незаконного владения (ст.301 ГК РФ) и об устранении нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения (ст.304 ГК РФ).

Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление № 10/22) обобщает большой материал, накопленный судебной практикой при рассмотрении споров о праве на недвижимое имущество, и дает разъяснения на многие актуальные вопросы, касающиеся защиты вещных прав.

Разъяснения о спорах о правах на недвижимое имущество даны в пунктах 52-61 Постановления №10/22.

В пункте 52 Постановления 10/22 предлагаются меры по упорядочению защиты прав, регистрируемых в Едином государственном реестре недвижимости.

Зарегистрированное право может быть оспорено только через суд и только в порядке искового производства. Соответственно, любой спор по оспариванию права на недвижимое имущество должен иметь форму иска.

Как указывается в пункте 52 Постановления №10/22, оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП, с 01.01.2017 – Единый государственный реестр недвижимости - ЕГРН). В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

В то же время решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия ее недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРП.

В пункте 52 Постановления 10/22 отмечается, что в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующим.

С принятием Постановления №10/22 в результате расширительного толкования судами такого закрепленного способа защиты гражданских прав как признание права, введен в практику способ защиты как признание права отсутствующим. Лицо, чье право собственности или иное вещное право нарушено записью в ЕГРП, может обратиться в суд с иском о признании права или обременения отсутствующими, но только в исключительных случаях, когда защита нарушенных прав не представляется возможной ни путем предъявления иска о признании права, ни путем предъявления иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

При возникновении спора о праве целесообразно предъявление, наряду с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения либо о применении последствий недействительности сделок в виде возврата объекта недвижимости, также иска о признании права собственности (иного права, подлежащего регистрации в ЕГРН).

В пункте 53 Постановления №10/22 обобщена практика, затрагивающая участие государственного регистратора в спорах о зарегистрированных правах на недвижимое имущество.

Указывается, что ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение. Ответчиками по иску, направленному на оспаривание прав или обременений, вытекающих из зарегистрированной сделки, являются ее стороны. Государственный регистратор не является ответчиком по таким искам, однако может быть привлечен к участию в таких делах в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

В пункте 58 Постановления №10/22 говорится об исках о признании права собственности.

Лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности.

Таким образом, выбор надлежащего способа оспаривания зарегистрированного права зависит от фактических обстоятельств конкретного дела.

На основании анализа судебной практики можно сделать вывод о том, что оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется:

- путем предъявления исков об оспаривании правоустанавливающих документов, на основании которых проведена государственная регистрация права на недвижимое имущество. Основания возникновения права оспариваются посредством требования о признании сделки недействительной или требования о признании недействительным акта органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Для оспаривания зарегистрированного права на недвижимое имущество необходимо применить последствия недействительности сделок в виде возврата объекта недвижимости:

- путем предъявления исков об истребовании имущества из чужого незаконного владения, если не возможен возврат недвижимого имущества по сделке;
- путем предъявления исков о признании права собственности;
- путем предъявления исков о признании права отсутствующим.

В случае оспаривания зарегистрированного права заинтересованное лицо также вправе применять способы защиты гражданских прав, которые предусмотрены статьей 12 ГК РФ.

*Отдел правового обеспечения
Управления Росреестра по Владимирской области*