

**Управление Росреестра по Владимирской области информирует:
«Обеспечение защиты прав собственника объекта недвижимости».**

Право частной собственности охраняется законом, и никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда (статья 35 Конституции Российской Федерации).

Согласно Гражданскому кодексу 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 (пункт 1 статья 131).

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

Таким образом, государственная регистрация прав на недвижимое имущество в ЕГРН является условием обеспечения защиты прав собственника объекта недвижимого имущества.

Статья 11 ГК РФ предусматривает судебную защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав.

Как отмечает начальник отдела правового обеспечения Управления Росреестра по Владимирской области С.Г. Кутьменова: «Право на судебную защиту является важнейшей конституционной гарантией всех других прав и свобод человека и гражданина».

Защита гражданских прав осуществляется способами, перечисленными в статье 12 ГК РФ.

Частью 1 статьи 58 Закона №218-ФЗ предусматривается, что права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом.

К общим способам защиты права собственности, в частности, относятся иски: о признании права собственности, об истребовании имущества из чужого

незаконного владения (статья 301 ГК РФ) и об устранении нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения (статья 304 ГК РФ).

В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 года №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), даны разъяснения на многие актуальные вопросы, касающиеся судебной защиты прав на недвижимое имущество.

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 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 ЕГРН.

С принятием Постановления №10/22 введен в практику такой способ защиты как признание права отсутствующим.

Лицо, чье право собственности или иное вещное право нарушено записью в ЕГРН, 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.

В пунктах 58, 59 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. Иск о признании права собственности подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

Пункты 19, 21 Постановления №10/22 указывают на возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности. Судебный акт об удовлетворении иска о признании права собственности в силу приобретательной давности является основанием для регистрации права собственности в ЕГРН.

В пункте 61 Постановления № 10/22 упоминается такой способ защиты права на недвижимость, как регистрация перехода права собственности, при уклонении продавца от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности.

Иск покупателя о государственной регистрации перехода права подлежит удовлетворению при условии исполнения обязательства продавца по передаче имущества.

Таким образом, в настоящее время существует достаточное количество способов судебной защиты нарушенных прав. Выбор надлежащего способа защиты прав собственника объекта недвижимости зависит от фактических обстоятельств конкретного дела.

*Начальник отдела правового обеспечения
Управления Росреестра по Владимирской области
Кутьменева Светлана Геннадьевна*
