

Главные способы защиты прав на недвижимость. Как сформулировать исковые требования в спорной ситуации

Основной вопрос: как выиграть спор о признании права собственности или оспорить отказ в регистрации? Что нужно доказывать по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения?

Решение: чтобы признать право собственности, нужно подтвердить его документами, доказать наличие спора о праве и обосновать невозможность регистрации прав. Оспорить отказ в регистрации можно, если он нарушает закон и интересы заявителя. При виндикации нужно доказать законный титул на истребуемое имущество, утрату фактического владения и нахождение имущества в незаконном владении ответчика.

Выбор способа защиты права зависит от вида объекта недвижимости и характера нарушения. Если ошибиться и воспользоваться ненадлежащим способом защиты, можно потерять время и не достичь результата.

Признать право собственности

Иск о признании права можно подать, если есть доказательства права собственности на объект недвижимости. Требование предъявляется к тому, кто нарушает или может нарушить право. Ответчиком выступает лицо, которое:

- заявляет о своих правах на вещь либо
- не признает за истцом права на имущество.

В таких спорах нужно:

- документально подтвердить право собственности на спорный объект;
- доказать, что существует спор о праве между ним и ответчиком;
- обосновать невозможность государственной регистрации права.

Если заявитель не докажет эти обстоятельства, суд откажет в иске. Когда права на объект не подтверждаются, суды указывают на неправомерность требования. Если выясняется, что ответчик не имеет материальной заинтересованности, суд посчитает, что иск предъявлен ненадлежащему лицу.



Дмитрий Железнов,
к. ю. н., адвокат юридической
фирмы «ЮСТ», преподаватель
МГЮА имени О.Е. Кутафина

ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ

Требования истца: ООО «В.» обратилось с иском к ООО «Т.» и потребовало признать право собственности на объект недвижимости.

Позиция ответчика: ООО «В.» не отрицало прав истца, правопритязаний на объект не имело.

Выводы суда: истец предъявил требование к ненадлежащему ответчику, который не спаривает право. Заявитель не пытался оформить право на объект в соответствии с законом от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав...», который устанавливает заявительный характер регистрации права собственности на недвижимое имущество. Суд не вправе подменять установленный законом порядок регистрации прав.

Реквизиты документа: постановление АС Северо-Кавказского округа от 03.12.15 № Ф08-8523/2015 по делу № А32-1211/2015.

Выиграть дело не получится, если заявитель ранее обращался за регистрацией прав и получил мотивированный отказ. Например, суд отказал в иске о признании права собственности. Это произошло, поскольку истец не обосновал, что невозможно зарегистрировать права на спорное имущество. Истец не доказал невозможность подготовить все необходимые документы для оформления права. Суд отметил, что обращаться за государственной регистрацией прав можно неоднократно (постановление АС Восточно-Сибирского округа от 26.04.16 № Ф02-1941/2016 по делу № А58-2460/2015). Если заявителю откажут, необходимо направить в суд требование о признании недействительным отказа государственного органа в регистрации права.

Признание права на самовольную постройку. Иски о признании права необходимы, чтобы зарегистрировать права на самовольную постройку. Суды удовлетворяют требования, если установят:

- наличие права на земельный участок под спорным объектом;
 - соответствие постройки требованиям градостроительной и иной документации;
 - отсутствие нарушений прав других лиц.
- Это следует из части 3 статьи 222 ГК РФ.

ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ

Фабула дела: компания построила здания на земельном участке, который принадлежал ей на праве постоянного бессрочного пользования. Она пыталась оформить разрешение на строительство и ввод объектов в эксплуатацию, но это ей не удалось. Хотя она получила технические условия на присоединение мощности, подготовила проектно-конструкторскую документацию, направляла обращения о выдаче разрешения с приложением документов.

Требования истца: компания обратилась с иском к Департаменту городского имущества и потребовала признать за ней право собственности на построенные объекты недвижимости.



Nota bene!

Суд признает законным отказ в регистрации прав, если переход права происходит в результате реорганизации, а заявитель не представил раздельный баланс (постановление АС Уральского округа от 22.03.16 № Ф09-1707/16 по делу № А60-20870/2015).

Недвижимость



Nota bene!

Нахождение спорного имущества на территории другого лица не означает утрату фактического владения им (постановление АС Западно-Сибирского округа от 20.05.16 № Ф04-1579/2016 по делу № А27-9413/2015).

Выводы суда: строительство велось без нарушения строительных норм и правил, но объект не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Суд удовлетворил иск.

Реквизиты документа: постановление АС Московского округа от 21.04.16 № Ф05-4193/2016 по делу № А40-38479/2015.

Суд откажет в иске, если лицо не обращалось в установленном порядке за получением разрешения как на строительство спорного объекта, так и на ввод его в эксплуатацию (постановление АС Московского округа от 24.05.16 № Ф05-6601/2016 по делу № А41-50670/2015).

Суд также откажет в иске, если заявлено требование о признании права собственности на часть объекта самовольной постройки. Так, если самовольно пристроить к зданию дополнительные помещения, обратиться за признанием права собственности можно будет только в отношении всего объекта в реконструированном виде, а не в отношении пристройки (обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утв. Президиумом ВС РФ 19.03.14).

Признание права в силу приобретательной давности. Право собственности признается в силу приобретательной давности, если несобственник добросовестно, открыто и непрерывно владеет недвижимым имуществом как своим собственным в течение пятнадцати лет (п. 1 ст. 234 ГК РФ).

Добросовестность означает, что лицо не знало и не должно было знать о правах других лиц на объект (абз. 3 п. 15 постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.10 «О некоторых вопросах...», далее – постановление № 10/22).

Суд не признает права на недвижимость, если приобретатель знал, что право на объект у него отсутствует. Например, истец заявил, что владеет имуществом на основании договора купли-продажи. Суд установил, что продавец был не вправе совершать такую сделку, это следует из материалов ранее рассмотренного дела.

Владелец вправе передавать имущество во временное пользование другому лицу

Заключение договора аренды не приведет к тому, что давностное владение прервется.

Такой подход подтверждает судебная практика. Например, суд признал право собственности, поскольку временная передача имущества не прервала срок давностного владения (постановление АС Московского округа от 16.05.16 № Ф05-7667/2015 по делу № А40-36119/14).

Владение имуществом как своим собственным означает владение им не по договору (абз. 6 п. 15 постановления № 10/22). По смыслу закона такое владение должно быть фактическим и беститульным (постанов-

ление АС Московского округа от 17.03.15 № Ф05-986/2015 по делу № А41-31424/14). Иск о признании права собственности в силу приобретательной давности предъявляется к прежнему собственнику имущества. Если он неизвестен давностному владельцу, последний вправе обратиться в суд с заявлением об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности.

Заявитель был участником этого спора и знал, что приобрел объект у ненадлежащего продавца. Суд отказал в иске и не признал право собственности в силу приобретательной давности (постановление АС Северо-Западного округа от 06.04.16 № Ф07-1860/2016 по делу № А56-71541/2014).

Владение имуществом считается открытым, когда владелец не скрывает этого (абз. 4 п. 15 постановления № 10/22). Например, суд признал право собственности на объект, которым владела компания. Она обеспечивала исправное состояние помещений и несла расходы по его содержанию (постановление АС Московского округа от 30.05.16 № Ф05-6099/2016 по делу № А41-103358/15).

Владение имуществом признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности (абз. 5 п. 15 постановления № 10/22).

Оспорить акт уполномоченного органа

Признать недействительным решение регистрационной службы можно, если доказать, что это решение:

- не соответствует закону или иному правовому акту и
- нарушает интересы заявителя.

Это следует из разъяснения Пленумов высших судов (п. 6 постановления Пленума ВС РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.96, постановление АС Московского округа от 24.06.16 № Ф05-6551/2016 по делу № А40-18196/2015).

Такой способ защиты часто используют заявители, которым отказали в регистрации прав на недвижимое имущество.

Акт не соответствует закону. Суды признают, что отказ в регистрации не соответствует требованиям закона, если заявитель передал все необходимые для регистрации документы (постановление АС Московского округа от 31.03.16 № Ф05-31111/2016 по делу № А40-44499/2015, определение ВС РФ от 19.01.16 № 310-КГ15-18407 по делу № А14-8589/2013).

Например, заявитель оспорил отказ в регистрации его прав на объект недвижимости. Права продавца на передаваемый объект подтвердились решением суда, а также свидетельством о государственной регистрации права на недвижимое имущество. Суд пришел к выводу, что свидетельство содержало все необходимые ориентиры, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю. В такой ситуации регистрирующий орган незаконно отказал заявителю ввиду того, что права на земельный участок не подтверждаются (постановление АС Северо-Кавказского округа от 15.07.15 № Ф08-4611/2015 по делу № А63-12721/2014).

Акт нарушает интересы заявителя. Например, отказ в регистрации прав может влиять на имущественное положение лица. Заявитель вправе не только оспорить отказ, но и взыскать убытки. Например, суд признал незаконным отказ в регистрации прав и взыскал убытки с регистрирующего органа за счет казны. Суд принял во внимание, что заявителю пришлось повторно готовить документы



Читайте
по теме

Какие обстоятельства помогут признать право собственности на объект недвижимости в силу приобретательной давности («ЮК» № 4, 2016).

Недвижимость

 **Техническая ошибка** – это несоответствие между документами, представленными на регистрацию, и записями в ЕГРП, которое после исправления не влечет изменения прав (постановление Семнадцатого ААС от 13.10.15 № 17АП-11804/2015-ГК по делу № А60-22969/2015).

и уплачивать госпошину за регистрацию прав. Это повлекло дополнительные расходы (постановление АС Московского округа от 09.02.16 по делу № А41-25762/15).

Причиной отказа в регистрации может стать техническая ошибка. Например, если отличается адрес регистрируемого объекта. Устранить сомнения в подлинности правоустанавливающих документов помогут письменные разъяснения. Если в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию допущена ошибка, Госстройнадзор вправе ее исправить (п. 5.13.4 постановления правительства Москвы от 17.04.12 № 145-ПП «Об утверждении административных регламентов...»).

Например, суд удовлетворил иск и признал незаконным отказ в регистрации прав на объект. Регистрирующий орган не внес изменения в реестр, поскольку сомневался в подлинности правоустанавливающих документов. Причиной стала ошибка в адресе объекта. В результате документы на спорный объект указывали на разные адреса. Исправить техническую ошибку помогли письма Мосгосстройнадзора. Суд признал незаконным отказ в регистрации права (постановление АС Московского округа от 21.01.16 № Ф05-19314/2015 по делу № А40-2583/15).

Восстановить право собственности и пресечь дальнейшее нарушение

Восстановить право возможно только в том случае, когда оно не прекратилось полностью в результате нарушения. Например, собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ). Для этого истцу необходимо подтвердить:

1) законный титул на истребуемое имущество, которое сохранилось и обладает индивидуально-определенными признаками. Это возможно, если право подтверждалось ранее принятым судебным актом (постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 12.02.14 по делу № А46-3550/2013). Доказать права на имущество можно также с помощью пояснений третьих лиц. Например, Департамент городского имущества города Москвы как собственник спорного объекта недвижимости подтвердил факт передачи имущества истцу (постановление ФАС Московского округа от 29.01.14 № Ф05-16949/2013 по делу № А40-126562/12-53-1192);

2) утрату фактического владения вещью. Под лишением владения понимается именно утрата владения имуществом, а не лишение права собственности (постановление АС Дальневосточного округа от 30.11.15 № Ф03-4020/2015 по делу № А73-12317/2010).

Перед тем как обращаться в суд, нужно направить требование лицу, у которого находится спорное имущество. Доказательства такой отправки приложить к иску. Например, компания истребовала имущество из незаконного владения. С помощью акта визуального осмотра она подтвердила, что объект недвижимости находится у ответчика. До обращения в суд заявитель направлял требование вернуть имущество (постановление АС Западно-Сибирского округа от 20.05.16 № Ф04-1579/2016 по делу № А27-9413/2015);

3) нахождение имущества в незаконном владении ответчика. Это возможно доказать, например, с помощью обстоятельств, которые имеют преюдициальное

значение. Так, в рамках уголовного дела суд установил факт хищения имущества, принадлежащего истцу. Арбитражный суд на основании этого удовлетворил иск и истребовал имущество из незаконного владения (постановление АС Уральского округа от 21.01.16 № Ф09-9507/15 по делу № А50-22561/2012).

Истец вправе указать на отсутствие у ответчика законных оснований для владения имуществом. Например, суд истребовал имущество, поскольку у ответчика отсутствовали документы, которые подтверждали право на спорный объект (постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 27.06.14 по делу № А27-9654/2013). Суд откажет в иске, если заявитель не докажет, что спорное имущество находится у ответчика (постановление АС Поволжского округа от 22.10.15 по делу № А06-11490/2014).

Чтобы устранить препятствия в пользовании объектом, нужно доказать, что ответчик нарушает права истца. Суд может запретить ответчику совершать определенные действия или обязать его устранить последствия правонарушения (п. 47 постановления №10/22).

Обычно такой способ защиты прав используется, когда речь идет о нарушении, которое само по себе не лишает лицо субъективного права, но мешает пользоваться объектом. Например, если ответчик возвел объект на участке истца (постановление АС Поволжского округа от 14.04.16 № Ф06-7329/2016 по делу № А65-6210/2015). А.А.

 Так, владелец автодороги (истец) потребовал снести заграждение, находящееся на ней. Ответчик не доказал законность его размещения и суд удовлетворил требования (постановление АС Восточно-Сибирского округа от 19.01.16 по делу № А33-22624/2014).

ВСЕРОССИЙСКАЯ ЕЖЕГОДНАЯ ПРЕМИЯ

КАДРОВИК ГОДА

— 2016 —



КАДРОВИК ГОДА

ОБЩИЙ ПРИЗОВОЙ ФОНД

500 000

РУБЛЕЙ!

РЕКЛАМА



kadrovik-goda.ru

ОРГАНИЗАТОР
**КАДРОВОЕ
ДЕЛО®**