

## ОСПАРИВАНИЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАННОГО ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО: ВОПРОСЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СПОСОБА ЗАЩИТЫ» (ПО МАТЕРИАЛАМ АРБИТРАЖНОЙ ПРАКТИКИ)

В статье исследуется вопрос избрания надлежащего способа оспаривания зарегистрированного права собственности. Анализируется практика арбитражных судов и разъяснения высших судебных инстанций. Определяются критерии, позволяющие отграничить между собой установленные законом и судебной практикой способы защиты и оспаривания прав на недвижимое имущество.

*Ключевые слова:* недвижимое имущество; государственная регистрация прав на недвижимость; иск о признании права; признание права отсутствующим; виндикационный иск; владение.

Вопрос выбора надлежащего способа защиты по спорам, связанным с защитой права собственности на недвижимое имущество, вызывает сложности, как в теории, так и в практике правоприменения. Вместе с тем от верного выбора зависит сам факт защиты нарушенного или оспариваемого права: в случае если истец избрал ненадлежащий способ защиты, его требования будут отклонены ввиду невозможности восстановления нарушенного права.

В соответствии с п. 6 ст. 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином [1].

Аналогичное правило зафиксировано в п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ (ред. от 12.03.2014) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее Закон от 21.07.1997 №122-ФЗ) - государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке [18].

Таким образом, в российском законодательстве закреплена возможность оспаривания зарегистрированного права только в судебном порядке.

Тем не менее, остается открытым вопрос какими способами следует осуществлять защиту права, в случае если недвижимость зарегистрирована в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее ЕГРП) за другим лицом.

---

\* Богданов Антон Игоревич – магистрант ФГБОУ ВПО «Байкальский государственный университет экономики и права», 664003, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Ленина, д. 11, e-mail: anton\_14@mail.ru.

Для решения указанного вопроса большое значение имеют формирующаяся в настоящее время судебно-арбитражная практика и разъяснения высших судов об особенностях рассмотрения споров данной категории дел.

В правоприменении сложилась однозначная позиция о том, что оспаривание зарегистрированного права не возможно посредством предъявления заявлений по правилам главы 25 ГПК РФ или главы 24 АПК РФ о признании недействительной государственной регистрации права либо недействительным свидетельства о государственной регистрации права.

Данная позиция обусловлена тем, что в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество.

В частности ФАС Северо-Кавказского округа, в своем постановлении от 26.07.2013 по делу №А15-1576/2012 [13], отказывая в удовлетворении ряда требований к регистрирующему органу, указал, что по смыслу ст. 2 Закона от 21.07.1997 №122-ФЗ в судебном порядке может быть оспорено зарегистрированное право, а не действия регистрирующего органа. Оспаривание государственной регистрации права отдельно от оспаривания самого права допускается в тех случаях, когда регистрирующим органом нарушена процедура регистрации либо в результате регистрационных действий, отказа в государственной регистрации нарушено право заинтересованного лица, в отношении которого произведена оспариваемая регистрационная запись.

Судебная практика дает отрицательный ответ и на возможность предъявления иска о признании зарегистрированного права недействительным. В частности суды отмечают, что право не может быть недействительным, оно может отсутствовать в связи с недействительностью основания его регистрации. [11, 12, 14, 15].

Доктрина, обосновывая указанную позицию, поясняет, что недействительным может признаваться только юридический факт, и то не любой, а лишь тот, относительно которого такая возможность предусмотрена законом (сделки, ненормативные акты, решения собраний) [4, с. 112]. Действие юридического факта и есть право. Если юридический факт недействителен – значит, он не породил соответствующего права. А право недействительным быть не может: оно или есть, или его нет [16, с. 89].

Таким образом, в настоящее время такие способы защиты как заявления о признании недействительной государственной регистрации права (регистрационной записи) либо недействительным свидетельства о государственной регистрации права, а также иски о признании недействительным зарегистрированного права, обосновано, не подтверждены судебной практикой и не могут применяться для оспаривания зарегистрированного права.

Выработанные юридической наукой позиции, а так же сложившейся подходы в судебно-арбитражной практике были обобщены в совместном постановлении 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 Пленумов ВС РФ, ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22) [6], в котором сделана попытка закрепления системы исков, посредством которых возможно оспорить зарегистрированное право.

Высшими судами было разъяснено, что поскольку при оспаривании зарегистрированного права на недвижимое имущество, суд разрешает спор о гражданских правах, то такое оспаривание может быть осуществлено только в порядке искового производства, и только путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее ЕГРП).

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.

Исходя из анализа положений постановления Пленумов ВС РФ, ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 можно установить, что оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество должно осуществляться посредством предъявления исков: о признании права, о признании права отсутствующим, о виндикации имущества, о возврате неосновательно полученного имущества, а также иском о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности.

Возникает вопрос: какой конкретно из указанных исков следует предъявлять при оспаривании зарегистрированного права?

Разграничение перечисленных выше способов защиты осуществляется исходя из фактических обстоятельств дела, в частности одним из критериев является факт владения спорным недвижимым имуществом.

Так, 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 (п. 58 постановления Пленумов ВС РФ, ВАС РФ от 29.04.2010 №10/22).

Необходимым условием удовлетворения иска является подтверждение истцом своих прав на спорное имущество и порочность оснований, по которым право собственности на объект недвижимости приобретено ответчиком [10, 9].

В том случае, если собственник лишен фактического владения спорным имуществом, он должен обратиться с иском об истребовании указанного имущества из чужого незаконного владения.

Например, в постановлении Президиума ВАС РФ от 27.03.2012 №14749/11, ВАС РФ указал, что если истец, считающий себя собственником спорного здания, не обладает на него зарегистрированным правом и фактически им не владеет, а право собственности на это имущество зарегистрировано за ответчиком, который является его фактическим владельцем, вопрос о праве собственности на такое имущество может быть решен только при рассмотрении виндикационного иска с соблюдением правил, предусмотренных ст.ст. 223 и 302 ГК РФ [7].

Таким образом, следует различать владеющего и не владеющего истца (ответчика) для разграничения иска о признании права собственности и виндикационного иска.

Длительное время судебная практика, отмечая недопустимость исков о признании права недействительным, затруднялась с квалификацией такого спора, когда принадлежность права другому лицу являлась очевидным нарушением прав истца, но тем не менее последний не имел оснований претендовать на принадлежность этого права и потому не мог заявлять иск о признании спорного права за ним.

В этой связи, в системе исков о правах на недвижимое имущество п. 52 постановления Пленумов ВС РФ, ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 впервые был закреплен в качестве самостоятельного способа защиты иск о признании права отсутствующим и приведены примеры его возможного применения, такие как: регистрация права собственности на один и тот же объект недвижимости за разными лицами, регистрация права собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, а также прекращение ипотеки или обременения.

Данный иск, согласно разъяснениям высших судов носит исключительный характер и применяется, только в случае, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения.

Вместе с тем остается неясной правовая природа иска о признании права отсутствующим.

Так, в п. 12 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 №153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения», ВАС РФ разъяснил, что иск о признании права отсутствующим, является разновидностью негаторного иска, тем самым указав на его вещно-правовую природу [2].

Однако, в одном из последующих постановлений от 28.05.2013 №17085/12, Президиум ВАС РФ допустил возможность защиты указанным иском обязательственных прав, указав, что: «иск о признании отсутствующим права собственности арендатора на имущество в отсутствие требований о прекращении арендных отношений направлен на восстановление тех обязательственных отношений, которые существовали между арендодателем и арендатором до государственной регистрации права собственности последнего на арендованное имущество» [8].

Указанная позиция, исходя из вещно-правовой природы негаторного иска, является спорной.

Среди ученых также нет единства мнений о природе указанного иска.

В частности К. И. Скловский считает иск о признании права отсутствующим разновидностью иска о признании права, указывая, что если негаторный иск направлен против тех или иных действий нарушителя, препятствующих пользованию имуществом. В рамках негаторного иска доказывание права истца на имущество предваряет спор, но не составляет его содержания, а ответчик в свою очередь не претендует на имущество истца, то иск о признании права отсутствующим, является иском о принадлежности вещи, и никакие действия от-

ветчика, мешающие пользоваться истцу имуществом, предметом спора не являются [17, с. 199].

Поддерживая, невозможность отнесения указанного иска к негативному иску А.Н. Оганесян указывает, что в отличие от негативного иска, иск о признании права отсутствующим не исключает возможность его предъявления при отсутствии у истца владения вещью. [5, с. 13].

И.М. Морева вообще ставит под сомнение возможность существования такого способа защиты, как признание зарегистрированного права отсутствующим, ссылаясь на достаточность классических способов защиты гражданских прав [3, с. 872].

Однако, не смотря на указанные разногласия, стоит согласиться с логикой высших судов, что в настоящее время, в случаях, регистрации права собственности на один и тот же объект недвижимости за разными лицами либо регистрации права собственности на движимое имущество как на недвижимое имущество, отсутствует иная альтернатива оспаривания зарегистрированного права, иначе как посредством иска о признании права отсутствующим.

Что касается иных способов оспаривания зарегистрированного права, таких как признание сделки недействительной и применении последствий ее недействительности и кондикционный иск, то их применение носит ограниченный характер.

В частности, иск о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности сделки, как средство оспаривания зарегистрированного права, применяется в случае, когда истец и ответчик являются сторонами недействительной сделки.

При этом следует оговориться, что решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия ее недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРП, а, следовательно, не может являться способом оспаривания зарегистрированного права.

Данная позиция основана на том, что поскольку признание сделки о недвижимом имуществе недействительной еще не свидетельствует, что приобретатель не может получить права собственности на приобретенное имущество, в частности в силу положений п. 2 ст. 223 ГК РФ, предусматривающих приобретение права собственности добросовестным приобретателем или в силу приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ), необходимо еще и изъять имущество.

Кондикционный иск применяется при предъявлении требований о возврате неосновательно полученного недвижимого имущества, в частности при о возврате переданного ответчику, но не оплаченного последним, недвижимого имущества во исполнение действительного договора, впоследствии расторгнутого сторонами.

В заключении хочется сказать, что сформированная судебной практикой и закреплённая в постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 система исков, посредством которых возможно оспорить зарегистрированное право на недвижимое имущество, не смотря на имеющиеся недостатки, все более укрепляется в российском

правоприменении и служит основой для формирования стабильного гражданского оборота, предсказуемости судебных решений и устранения противоречий в сведениях ЕГРП о зарегистрированных правах и сомнений в их достоверности.

### **Список использованной литературы:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: ФЗ от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 02.11.2013 № 302-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

2. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 №153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения» // Вестник ВАС РФ. – 2013. – № 4.

3. Морева И.М. Признание зарегистрированного права отсутствующим как способ защиты вещных прав // Lex russica. – 2013. – №8. – С. 865–874.

4. Лапач, В. Проблема оспаривания права /В. Лапач.//Хозяйство и право. – 2007. – № 2. – С. 109–114.

5. Оганесян А.Н. Особенности применения вещно-правовых способов защиты гражданских прав на недвижимое имущество: автореф. дис.... канд. юрид. наук. – М., 2010. – 27 с.

6. Постановление 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» // Вестник ВАС РФ. – 2010. № 6.

7. Постановление Президиума ВАС РФ от 27.03.2012 № 14749/11 по делу № А57-15708/2010 // Вестник ВАС РФ. – 2012. № 7.

8. Постановление Президиума ВАС РФ от 28.05.2013 № 17085/12 по делу № А32-29673/2011 // Вестник ВАС РФ. – 2013. – № 12.

9. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.04.2012 по делу № А32-16028/2011 [Электронный ресурс] // [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/a0ae8a74-8a07-4eb6-a860-ee7a65238de5/A32-16028-2011\\_20120709\\_Postanovlenie%20kassacii.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/a0ae8a74-8a07-4eb6-a860-ee7a65238de5/A32-16028-2011_20120709_Postanovlenie%20kassacii.pdf).

10. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 30.05.2012 по делу № А58-4929/2011 [Электронный ресурс] // [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/bbba4d1b-8670-4e4a-a3e3-7b399a8915b3/A58-4929-2011\\_20120530\\_Postanovlenie%20kassacii.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/bbba4d1b-8670-4e4a-a3e3-7b399a8915b3/A58-4929-2011_20120530_Postanovlenie%20kassacii.pdf).

11. Постановление ФАС Поволжского округа от 16.07.2009 по делу № А65-22632/2008 [Электронный ресурс] // [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/622e7491-6813-4b99-8b40-1faa46d82996/A65-22632-2008\\_20090716\\_Postanovlenie%20kassacii.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/622e7491-6813-4b99-8b40-1faa46d82996/A65-22632-2008_20090716_Postanovlenie%20kassacii.pdf).

12. Постановление ФАС Поволжского округа от 02.06.2009 по делу №А57-4988/2008 [Электронный ресурс] // [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/c05e43d4-95ff-4c5e-9915-f03e5e3a8d0c/A57-4988-2008\\_20090602\\_Postanovlenie%20kassacii.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/c05e43d4-95ff-4c5e-9915-f03e5e3a8d0c/A57-4988-2008_20090602_Postanovlenie%20kassacii.pdf).

13. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 26.07.2013 по делу №А15-1576/2012 [Электронный ресурс] // <http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/>

b5146ad8-5e6d-4c3b-a057-edd62befda6e/A15-1576-2012\_20130726\_Postanovlenie%20kassacii.pdf.

14. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 24.09.2009 по делу № А32-591/2009 [Электронный ресурс] // [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/a91abef1-2e14-4407-8c32-5d21d06ed1ef/A32-5912009\\_20090924\\_Postanovlenie%20kassacii.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/a91abef1-2e14-4407-8c32-5d21d06ed1ef/A32-5912009_20090924_Postanovlenie%20kassacii.pdf).

15. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 10.04.2009 по делу №А32-598/2008 [Электронный ресурс] // [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/444df0af-8607-4c97-ba72-b579993b47e1/A32-598-2008\\_20090409\\_Postanovlenie%20kassacii.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/444df0af-8607-4c97-ba72-b579993b47e1/A32-598-2008_20090409_Postanovlenie%20kassacii.pdf).

16. Скловский К.И. Комментарий к Постановлению Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (постатейный) / К. И. Скловский. – М.: Статут, 2011. – 144 с.

17. Скловский К.И. Применение законодательства о собственности. Трудные вопросы: Комментарий Постановления Пленума ВС РФ N 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г., Постановления Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. № 54, информационного письма Президиума ВАС РФ от 15 января 2013 г. № 153 / К. И. Скловский. - М.: Статут, 2014. – 205 с.

18. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 12.03.2014) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Российская газета. – 1997. – № 145.