Материалы Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 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

В целях обеспечения единообразного применения судами общей юрисдикции, арбитражными судами (далее — судами) законодательства о возникновении, прекращении и защите права собственности и других вещных прав Пленум Верховного Суда Российской Федерации и Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации постановляют дать следующие разъяснения.

Общие положения

1. В соответствии со статьей 212 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Права всех собственников подлежат судебной защите равным образом.

   Поскольку в силу статьи 55 Конституции Российской Федерации и пункта 2 статьи 1 ГК РФ гражданские права могут быть ограничены только на основании федерального закона, иные нормативные акты, ограничивающие права собственника, применению не подлежат.

2. Споры, связанные с защитой права собственности и других вещных прав, рассматриваются судами в соответствии с подведомственностью дел, установленной Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации (далее — ГПК РФ), Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации (далее — АПК РФ), а также иными федеральными законами.

Loaded: 20-04-2024 PMt 14:45:07
VAS-RF_ch1.indd 80 27.05.10 13:34

В силу части 1 статьи 30 ГПК РФ и части 1 статьи 38 АПК РФ иски о правах на недвижимое имущество рассматриваются в суде по месту нахождения этого имущества (исключительная подсудность).

К искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, о признании права, об установлении сервитута, об установлении границ земельного участка, об освобождении имущества от ареста.

3. Если на стадии принятия иска суд придет к выводу о том, что избранный способ защиты права собственности или другого вещного права не может обеспечить его восстановление, данное обстоятельство не является основанием для отказа в принятии искового заявления, его возвращения либо оставления без движения.

В соответствии со статьей 148 ГПК РФ или статьей 133 АПК РФ на стадии подготовки дела к судебному разбирательству суд должен определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы права подлежат применению при разрешении дела.

Принимая решение, суд в силу части 1 статьи 196 ГПК РФ или части 1 статьи 168 АПК РФ определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам. Согласно пункту 3 части 4 статьи 170 АПК РФ арбитражный суд указывает также в мотивировочной части решения мотивы, по которым не применил нормы права, на которые ссылались лица, участвующие в деле. В этой связи ссылка истца в исковом заявлении на не подлежащие применению, по мнению суда, в данном деле нормы права сама по себе не является основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования.

4. По смыслу частей 2, 3 статьи 61 ГПК РФ или частей 2, 3 статьи 69 АПК РФ обстоятельства, установленные при рассмотрении дела по иску о праве на имущество, не имеют обязательного характера для лиц, не участвовавших в деле. Такие лица могут обратиться в суд с самостоятельным иском о праве на это имущество. В то же время при рассмотрении названного иска суд учитывает обстоятельства ранее рассмотренного дела о праве на спорное имущество, независимо от того, установлены ли они судебным актом суда общей юрисдикции или арбитражного суда. Если суд придет к иным выводам, нежели содержащиеся в судебном акте по ранее рассмотренному делу, он должен указать соответствующие мотивы.

Споры, связанные с защитой права хозяйственного ведения и права оперативного управления государственных (муниципальных) предприятий и учреждений

5. В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 299 ГК РФ право хозяйственного ведения и право оперативного управления возникают на основании акта собственника о закреплении имущества за унитарным предприятием или учреждением, а также в результате приобретения унитарным предприятием или учреждением имущества по договору или иному основанию.

Loaded: 20-04-2024 PMt 14:45:07
VAS-RF_ch1.indd 81 27.05.10 13:34

В силу абзаца пятого пункта 1 статьи 216 ГК РФ право хозяйственного ведения и право оперативного управления относятся к вещным правам лиц, не являющихся собственниками. В этой связи право хозяйственного ведения и право оперативного управления на недвижимое имущество возникают с момента их государственной регистрации.

Поскольку в федеральном законе, в частности статье 295 ГК РФ, определяющей права собственника в отношении имущества, находящегося в хозяйственном ведении, не предусмотрено иное, собственник, передав во владение унитарному предприятию имущество, не вправе распоряжаться таким имуществом независимо от наличия или отсутствия согласия такого предприятия.

6. На основании пункта 4 статьи 216 ГК РФ право хозяйственного ведения и право оперативного управления защищаются от их нарушения в порядке, предусмотренном статьей 305 ГК РФ.

Если унитарное предприятие или учреждение обратилось в суд с иском о признании права хозяйственного ведения, оперативного управления или об истребовании имущества из чужого незаконного владения, суду необходимо установить, находится ли спорное имущество в государственной или муниципальной собственности, и привлечь к участию в деле собственника унитарного предприятия или учреждения.

7. Предъявляя иск об истребовании из чужого незаконного владения имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за унитарным предприятием или учреждением, собственник имущества обращается не только в защиту права собственности, но и в защиту права хозяйственного ведения или оперативного управления. В этой связи суд извещает соответствующее предприятие или учреждение о предъявлении иска в защиту его вещного права.

При предъявлении иска собственником имущества унитарного предприятия или учреждения срок исковой давности следует исчислять со дня, когда о нарушенном праве стало известно или должно было стать известно унитарному предприятию или учреждению (статья 200 ГК РФ).

Присуждение при доказанности исковых требований осуществляется в пользу унитарного предприятия или учреждения.

По смыслу части 2 статьи 39 ГПК РФ или части 5 статьи 49 АПК РФ, части 6 статьи 141 АПК РФ утверждение судом мирового соглашения или принятие судом отказа истца от иска по таким делам возможны в случаях, когда как собственник, так и унитарное предприятие, учреждение выразили свое согласие на это.

Если в удовлетворении иска собственнику было отказано, унитарное предприятие, учреждение не вправе обратиться с иском о том же предмете и по тем же основаниям к этому же ответчику. Производство по таким делам подлежит прекращению на основании абзаца третьего статьи 220 ГПК РФ или пункта 2 части 1 статьи 150 АПК РФ.

Loaded: 20-04-2024 PMt 14:45:07
VAS-RF_ch1.indd 82 27.05.10 13:34

8. При разрешении споров, связанных с участием унитарных предприятий в хозяйственных обществах и товариществах, необходимо руководствоваться статьей 295 ГК РФ, а также статьями 6, 18 Федерального закона «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

Так, недвижимое имущество может передаваться в качестве вклада в уставный (складочный) капитал, а также в счет оплаты акций или долей только с согласия собственника. Денежные средства и иное движимое имущество могут использоваться унитарным предприятием в качестве вклада в уставный (складочный) капитал, а также для оплаты акций или долей создаваемого общества либо для приобретения акций или долей действующего хозяйственного общества по своему усмотрению, если иное не предусмотрено законом или иными правовыми актами, регулирующими деятельность данного предприятия.

9. При разрешении споров, связанных с осуществлением унитарными предприятиями права хозяйственного ведения, следует учитывать установленные абзацем первым пункта 2 статьи 295 ГК РФ и статьей 18 Федерального закона «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» ограничения прав названных предприятий по распоряжению закрепленным за ними имуществом.

В силу абзаца второго пункта 4 статьи 18 Федерального закона «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» уставом унитарного предприятия могут быть предусмотрены виды и (или) размер сделок, совершение которых не может осуществляться без согласия собственника имущества такого предприятия. При рассмотрении споров о признании недействительными указанных сделок судам следует руководствоваться статьей 174 ГК РФ.

Сделки унитарного предприятия, заключенные с нарушением абзаца первого пункта 2 статьи 295 ГК РФ, а также с нарушением положений Федерального закона «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», в частности пунктов 2, 4, 5 статьи 18, статей 22–24 этого Закона, являются оспоримыми, поскольку могут быть признаны недействительными по иску самого предприятия или собственника имущества, а не любого заинтересованного лица. Ответчик вправе заявить об истечении срока исковой давности для признания такой сделки недействительной на основании пункта 2 статьи 181 ГК РФ.

Иск собственника о признании недействительной сделки, совершенной унитарным предприятием с нарушениями требований закона или устава о необходимости получения согласия собственника на совершение сделки, не подлежит удовлетворению, если в деле имеются доказательства одобрения, в том числе последующего, такой сделки собственником.

10. Судам необходимо учитывать, что в соответствии с пунктом 3 статьи 18 Федерального закона «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» совершенные унитарным предприятием сделки, в результате которых предприятие лишено возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены его уставом, являются ничтожными независимо от их совершения с согласия собственника.

Loaded: 20-04-2024 PMt 14:45:07
VAS-RF_ch1.indd 83 27.05.10 13:34

Споры, связанные с приобретением права собственности

11. Граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации (статья 218 ГК РФ). В силу пункта 2 статьи 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

    Иной момент возникновения права установлен, в частности, для приобретения права собственности на недвижимое имущество в случае полной выплаты пая членом потребительского кооператива, в порядке наследования и реорганизации юридического лица (абзацы второй, третий пункта 2, пункт 4 статьи 218 ГК РФ, пункт 4 статьи 1152 ГК РФ). Так, если наследодателю или реорганизованному юридическому лицу (правопредшественнику) принадлежало недвижимое имущество на праве собственности, это право переходит к наследнику или вновь возникшему юридическому лицу независимо от государственной регистрации права на недвижимость.

    Право собственности на недвижимое имущество в случае принятия наследства возникает со дня открытия наследства (пункт 4 статьи 1152 ГК РФ), а в случае реорганизации — с момента завершения реорганизации юридического лица (статья 16 Федерального закона «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»).

    Наследник или вновь возникшее юридическое лицо вправе обратиться с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — государственный регистратор), после принятия наследства или завершения реорганизации. В этом случае, если право собственности правопредшественника не было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — ЕГРП), правоустанавливающими являются документы, подтверждающие основание для перехода права в порядке правопреемства, а также документы правопредшественника, свидетельствующие о приобретении им права собственности на недвижимое имущество.

    Акционерное общество, созданное в результате преобразования государственного (муниципального) предприятия в порядке, предусмотренном законодательством о приватизации, с момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре юридических лиц становится как правопреемник собственником имущества, включенного в план приватизации или передаточный акт.

12. Согласно статье 213 ГК РФ коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

Loaded: 20-04-2024 PMt 14:45:07
VAS-RF_ch1.indd 84 27.05.10 13:34

Если движимое имущество внесено в качестве вклада (взноса) в уставный (складочный) капитал до государственной регистрации юридического лица, право собственности этого юридического лица на имущество возникает не ранее даты такой регистрации.

Если движимое имущество внесено в качестве вклада (взноса) в уставный (складочный) капитал после государственной регистрации юридического лица, право собственности этого юридического лица возникает с момента передачи ему имущества, если иное не предусмотрено законом или участниками юридического лица (пункт 1 статьи 223 ГК РФ).

При внесении недвижимого имущества в качестве вклада (взноса) в уставный (складочный) капитал юридического лица право собственности на недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации права за таким юридическим лицом в ЕГРП.

13. В соответствии с абзацем вторым пункта 2 статьи 223 ГК РФ недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента государственной регистрации его права в ЕГРП, за исключением предусмотренных статьей 302 ГК РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

По смыслу пункта 2 статьи 223 ГК РФ право собственности возникает у добросовестного приобретателя не только в том случае, когда вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения, но и тогда, когда прежний собственник в суд не обращался и основания для удовлетворения такого иска отсутствуют.

Поскольку добросовестный приобретатель становится собственником недвижимого имущества с момента государственной регистрации права в ЕГРП, первоначальный собственник не вправе истребовать имущество и в том случае, если оно перешло к последующему приобретателю по безвозмездной сделке.

В силу пункта 1 статьи 6 ГК РФ (аналогия закона) правило абзаца второго пункта 2 статьи 223 ГК РФ подлежит применению при рассмотрении споров о правах на движимое имущество (право собственности на движимое имущество у добросовестного приобретателя возникает с момента возмездного приобретения имущества, за исключением предусмотренных статьей 302 ГК РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя).

14. По смыслу пункта 3 статьи 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности с нарушением преимущественного права покупки других участников долевой собственности любой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно или должно было стать известно о совершении сделки, требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Исковые требования, предъявленные с пропуском указанного срока, удовлетворению не подлежат. В то же время по заявлению гражданина применительно к пра-

Loaded: 20-04-2024 PMt 14:45:07
VAS-RF_ch1.indd 85 27.05.10 13:34

вилам статьи 205 ГК РФ этот срок может быть восстановлен судом, если гражданин пропустил его по уважительным причинам.

В случае нарушения права преимущественной покупки сособственника недвижимого имущества судебный акт, которым удовлетворен иск о переводе прав и обязанностей покупателя, является основанием для внесения соответствующих записей в ЕГРП.

Следует иметь в виду, что истец в этом случае не имеет права на удовлетворение иска о признании сделки недействительной, поскольку гражданским законодательством предусмотрены иные последствия нарушения требований пункта 3 статьи 250 ГК РФ.

Споры, связанные с применением правил о приобретательной давности

15. В силу пункта 1 статьи 234 ГК РФ лицо — гражданин или юридическое лицо, — не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

При разрешении споров, связанных с возникновением права собственности в силу приобретательной давности, судам необходимо учитывать следующее:

давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности;

давностное владение признается открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества;

давностное владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности. В случае удовлетворения иска давностного владельца об истребовании имущества из чужого незаконного владения имевшая место ранее временная утрата им владения спорным имуществом перерывом давностного владения не считается. Передача давностным владельцем имущества во временное владение другого лица не прерывает давностного владения. Не наступает перерыв давностного владения также в том случае, если новый владелец имущества является сингулярным или универсальным правопреемником предыдущего владельца (пункт 3 статьи 234 ГК РФ);

владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору. По этой причине статья 234 ГК РФ не подлежит применению в случаях, когда владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.).

Loaded: 20-04-2024 PMt 14:45:07
VAS-RF_ch1.indd 86 27.05.10 13:34

16. По смыслу статей 225 и 234 ГК РФ право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозяйное имущество.

Поскольку с введением в действие Закона СССР «О собственности в СССР» (01.07.1990) утратила силу статья 90 ГК РСФСР 1964 года, согласно которой исковая давность не распространяется на требования государственных организаций о возврате государственного имущества из чужого незаконного владения, с указанной даты в отношении государственного имущества действуют общие положения об исчислении срока исковой давности.

В силу пункта 4 статьи 234 ГК РФ течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со статьями 301 и 305 ГК РФ, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям. В этой связи течение срока приобретательной давности в отношении государственного имущества может начаться не ранее 01.07.1990. При разрешении споров в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, следует учитывать, что они приобретаются в собственность в порядке, установленном земельным законодательством.

17. В силу пункта 2 статьи 234 ГК РФ до приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания. Следовательно, давностный владелец имеет право на защиту своего владения применительно к правилам статей 301, 304 ГК РФ.

При рассмотрении иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения, предъявленного давностным владельцем, применению подлежат также положения статьи 302 ГК РФ при наличии соответствующего возражения со стороны ответчика.

18. В пункте 4 статьи 234 ГК РФ предусмотрено специальное основание для начала течения срока приобретательной давности, которое не ограничено условиями пункта 1 указанной статьи. Если основанием для отказа в удовлетворении иска собственника об истребовании имущества из чужого незаконного владения является пропуск срока исковой давности, с момента его истечения начинает течь срок приобретательной давности в отношении спорного имущества.

19. Возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из статей 11 и 12 ГК РФ, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путем признания права. Поэтому лицо, считающее, что стало собственником имущества в силу приобретательной давности, вправе обратиться в суд с иском о признании за ним права собственности.

Ответчиком по иску о признании права собственности в силу приобретательной давности является прежний собственник имущества.

Loaded: 20-04-2024 PMt 14:45:07
VAS-RF_ch1.indd 87 27.05.10 13:34

В случаях когда прежний собственник недвижимого имущества не был и не должен был быть известен давностному владельцу, он вправе обратиться в суд с заявлением об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности. В качестве заинтересованного лица к участию в деле привлекается государственный регистратор.

По смыслу статей 225 и 234 ГК РФ предварительная постановка бесхозяйного недвижимого имущества на учет государственным регистратором по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого оно находится (в городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге — по заявлениям уполномоченных органов этих городов), и последующий отказ судом в признании права муниципальной собственности (или права собственности городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) на эту недвижимость не являются необходимым условием для приобретения права частной собственности на этот объект третьими лицами в силу приобретательной давности.

20. По смыслу абзаца второго пункта 1 статьи 234 ГК РФ отсутствие государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество не является препятствием для признания права собственности на это имущество по истечении срока приобретательной давности.

21. Судебный акт об удовлетворении иска о признании права собственности в силу приобретательной давности является основанием для регистрации права собственности в ЕГРП.

В силу статьи 268 ГПК РФ или части 3 статьи 222 АПК РФ решение суда об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности также является основанием для регистрации права собственности в ЕГРП.

Регистрация права собственности на основании судебного акта не является препятствием для оспаривания зарегистрированного права другими лицами, считающими себя собственниками этого имущества.

Споры, связанные с самовольной постройкой

22. Применяя статью 222 ГК РФ, судам необходимо учитывать следующее.

Собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки.

С иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным за-

Loaded: 20-04-2024 PMt 14:45:07
VAS-RF_ch1.indd 88 27.05.10 13:34

коном. На требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется.

23. В случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. В мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой.

Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку.

Если самовольная постройка была обременена правами третьих лиц, например правами залогодержателя, арендатора, соответствующие обременения также прекращаются.

При этом лица, правами которых обременен спорный объект, должны быть привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне ответчика, поскольку судебный акт может повлиять на их права.

24. По смыслу абзаца второго пункта 2 статьи 222 ГК РФ ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство. При создании самовольной постройки с привлечением подрядчиков ответчиком является заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка.

В случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной. Например, в случае отчуждения самовольной постройки — ее приобретатель; при внесении самовольной постройки в качестве вклада в уставный капитал — юридическое лицо, получившее такое имущество; в случае смерти физического лица либо реорганизации юридического лица — лицо, получившее имущество во владение.

Если право собственности на самовольную постройку зарегистрировано не за владельцем, а за иным лицом, такое лицо должно быть привлечено в качестве соответчика к участию в деле по иску о сносе самовольной постройки (абзац второй части 3 статьи 40 ГПК РФ или часть 2 статьи 46 АПК РФ).

Если ответчик, против которого принято решение о сносе самовольной постройки, не осуществлял ее строительство, он вправе обратиться в суд с иском о возмещении убытков к лицу, осуществившему самовольную постройку.

25. В силу пункта 3 статьи 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится

Loaded: 20-04-2024 PMt 14:45:07
VAS-RF_ch1.indd 89 27.05.10 13:34

земельный участок, где осуществлена постройка (далее — правообладатель земельного участка).

Если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, не принадлежащем застройщику, однако на ее создание были получены необходимые разрешения, с иском о признании права собственности на самовольную постройку вправе обратиться правообладатель земельного участка. Ответчиком по такому иску является застройщик. В этом случае застройщик имеет право требовать от правообладателя возмещения расходов на постройку.

Если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, принадлежащем застройщику, однако на ее создание не были получены необходимые разрешения, ответчиком по иску застройщика о признании права собственности на самовольную постройку является орган местного самоуправления, на территории которого находится самовольная постройка (в городах федерального значения Москве или Санкт-Петербурге — уполномоченный государственный орган городов федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга).

Признание права собственности на самовольную постройку не свидетельствует о невозможности оспаривания заинтересованным лицом в последующем права собственности на это имущество по иным основаниям.

26. Рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

27. Учитывая, что самовольная постройка не является имуществом, принадлежащим наследодателю на законных основаниях, она не может быть включена в наслед-

Loaded: 20-04-2024 PMt 14:45:07
VAS-RF_ch1.indd 90 27.05.10 13:34

ственную массу. Вместе с тем это обстоятельство не лишает наследников, принявших наследство, права требовать признания за ними права собственности на самовольную постройку.

Однако такое требование может быть удовлетворено только в том случае, если к наследникам в порядке наследования перешло право собственности или право пожизненного наследуемого владения земельным участком, на котором осуществлена постройка, при соблюдении условий, установленных статьей 222 ГК РФ.

28. Положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

Суд обязывает лицо к сносу самовольно реконструированного недвижимого имущества лишь в том случае, если будет установлено, что объект не может быть приведен в состояние, существовавшее до проведения таких работ.

29. Положения статьи 222 ГК РФ не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости.

Лица, право собственности или законное владение которых нарушается сохранением таких объектов, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения (статья 304 ГК РФ).

В случаях когда самовольно возведенный объект, не являющийся новым объектом или недвижимым имуществом, создает угрозу жизни и здоровью граждан, заинтересованные лица вправе на основании пункта 1 статьи 1065 ГК РФ обратиться в суд с иском о запрещении деятельности по эксплуатации данного объекта.

30. В соответствии со статьей 130 ГК РФ объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу. Исходя из пункта 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой признается не только жилой дом, другое строение, сооружение, но и иное недвижимое имущество. Следовательно, объект незавершенного строительства как недвижимое имущество также может признаваться самовольной постройкой.

На объект незавершенного строительства как на самовольную постройку может быть признано право собственности при наличии оснований, установленных статьей 222 ГК РФ.

31. Признание права собственности на самовольную постройку является основанием возникновения права собственности по решению суда. В этой связи при рассмотрении иска о признании права собственности на самовольную постройку применению подлежат положения пункта 3 статьи 222 ГК РФ в той редакции, которая действовала на момент принятия решения суда.

Loaded: 20-04-2024 PMt 14:45:07
VAS-RF_ch1.indd 91 27.05.10 13:34

Споры об истребовании имущества из чужого незаконного владения

32. Применяя статью 301 ГК РФ, судам следует иметь в виду, что собственник вправе истребовать свое имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении. Иск об истребовании имущества, предъявленный к лицу, в незаконном владении которого это имущество находилось, но у которого оно к моменту рассмотрения дела в суде отсутствует, не может быть удовлетворен.

Если во время судебного разбирательства по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения спорное имущество было передано ответчиком другому лицу во временное владение, суд по правилам абзаца второго части 3 статьи 40 ГПК РФ или части 2 статьи 46 АПК РФ привлекает такое лицо в качестве соответчика.

В случае когда во время судебного разбирательства по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения спорное имущество было отчуждено ответчиком другому лицу, а также передано во владение этого лица, суд в соответствии с частью 1 статьи 41 ГПК РФ или частями 1, 2 статьи 47 АПК РФ допускает замену ненадлежащего ответчика надлежащим. При этом отчуждатель привлекается к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне ответчика (статья 43 ГПК РФ, статья 51 АПК РФ).

33. В целях обеспечения нахождения имущества во владении ответчика в период судебного спора о праве на это имущество суд по ходатайству истца может принять обеспечительные меры, в частности запретить ответчику распоряжаться и/или пользоваться спорным имуществом (арест), запретить государственному регистратору изменять запись в ЕГРП о праве на это имущество, передать спорное имущество на хранение другому лицу в соответствии с пунктом 2 статьи 926 ГК РФ (судебный секвестр).

При удовлетворении иска о праве на имущество суд на основании статьи 213 ГПК РФ или части 7 статьи 182 АПК РФ по заявлению лица, участвующего в деле, также может принять аналогичные меры по обеспечению исполнения решения.

34. Спор о возврате имущества, вытекающий из договорных отношений или отношений, связанных с применением последствий недействительности сделки, подлежит разрешению в соответствии с законодательством, регулирующим данные отношения.

В случаях, когда между лицами отсутствуют договорные отношения или отношения, связанные с последствиями недействительности сделки, спор о возврате имущества собственнику подлежит разрешению по правилам статей 301, 302 ГК РФ.

Если собственник требует возврата своего имущества из владения лица, которое незаконно им завладело, такое исковое требование подлежит рассмотрению по правилам статей 301, 302 ГК РФ, а не по правилам главы 59 ГК РФ.

Loaded: 20-04-2024 PMt 14:45:07
VAS-RF_ch1.indd 92 27.05.10 13:34

35. Если имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя (статьи 301, 302 ГК РФ). Когда в такой ситуации предъявлен иск о признании недействительными сделок по отчуждению имущества, суду при рассмотрении дела следует иметь в виду правила, установленные статьями 301, 302 ГК РФ.

36. В соответствии со статьей 301 ГК РФ лицо, обратившееся в суд с иском об истребовании своего имущества из чужого незаконного владения, должно доказать свое право собственности на имущество, находящееся во владении ответчика.

Право собственности на движимое имущество доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца.

Доказательством права собственности на недвижимое имущество является выписка из ЕГРП. При отсутствии государственной регистрации право собственности доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца.

Факт включения недвижимого имущества в реестр государственной или муниципальной собственности, а также факт нахождения имущества на балансе лица сами по себе не являются доказательствами права собственности или законного владения.

37. В соответствии со статьей 302 ГК РФ ответчик вправе возразить против истребования имущества из его владения путем представления доказательств возмездного приобретения им имущества у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем он не знал и не должен был знать (добросовестный приобретатель).

Для целей применения пунктов 1 и 2 статьи 302 ГК РФ приобретатель не считается получившим имущество возмездно, если отчуждатель не получил в полном объеме плату или иное встречное предоставление за передачу спорного имущества к тому моменту, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неправомерности отчуждения.

При рассмотрении иска собственника об истребовании имущества, внесенного в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного общества (товарищества), судам следует учитывать, что получение имущества в качестве вклада в уставный (складочный) капитал является возмездным приобретением, так как в результате внесения вклада лицо приобретает права участника хозяйственного общества (товарищества).

В то же время возмездность приобретения сама по себе не свидетельствует о добросовестности приобретателя.

38. Приобретатель признается добросовестным, если докажет, что при совершении сделки он не знал и не должен был знать о неправомерности отчуждения имущества продавцом, в частности принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества.

Loaded: 20-04-2024 PMt 14:45:07
VAS-RF_ch1.indd 93 27.05.10 13:34

Приобретатель не может быть признан добросовестным, если на момент совершения сделки по приобретению имущества право собственности в ЕГРП было зарегистрировано не за отчуждателем или в ЕГРП имелась отметка о судебном споре в отношении этого имущества. В то же время запись в ЕГРП о праве собственности отчуждателя не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя.

Ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем.

Собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества.

39. По смыслу пункта 1 статьи 302 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли.

Недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует сама по себе о его выбытии из владения передавшего это имущество лица помимо его воли. Судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу.

40. Если при рассмотрении иска об истребовании движимого имущества из чужого незаконного владения судом будет установлено, что основанием возникновения права собственности истца является ничтожная сделка и отсутствуют другие основания возникновения права собственности, суд отказывает в удовлетворении заявленных исковых требований независимо от того, предъявлялся ли встречный иск об оспаривании сделки, поскольку в силу пункта 1 статьи 166 ГК РФ ничтожная сделка недействительна независимо от признания ее таковой судом. Аналогичная оценка может быть дана судом незаконному акту государственного органа либо органа местного самоуправления (далее — органа власти), положенному в основание возникновения права собственности лица на движимое имущество.

41. По смыслу статьи 133 ГК РФ, если неделимое имущество продано неуправомоченным отчуждателем нескольким лицам на основании одной сделки и находится в их владении, на стороне приобретателя образуется множественность лиц. По этой причине указанные лица являются соответчиками по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Приобретатели неделимой вещи вправе возражать против этого иска по основаниям, предусмотренным статьей 302 ГК РФ. При этом иск об истребовании имущества подлежит удовлетворению, если хотя бы один из приобретателей не является добросовестным.

Loaded: 20-04-2024 PMt 14:45:07
VAS-RF_ch1.indd 94 27.05.10 13:34

42. Судам при рассмотрении споров о восстановлении права на долю в общей долевой собственности необходимо учитывать следующее.

Если доля в праве общей долевой собственности возмездно приобретена у лица, которое не имело права ее отчуждать, о чем приобретатель не знал и не должен был знать, лицо, утратившее долю, вправе требовать восстановления права на нее при условии, что эта доля была утрачена им помимо его воли. При рассмотрении такого требования по аналогии закона подлежат применению статьи 301, 302 ГК РФ. На это требование распространяется общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 ГК РФ.

43. В случае если иск собственника об истребовании имущества из чужого незаконного владения удовлетворен, покупатель чужого имущества вправе в соответствии со статьей 461 ГК РФ обратиться в суд с требованием к продавцу о возмещении убытков, причиненных изъятием товара по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи.

К участию в деле по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения привлекается лицо, которое передало спорное имущество ответчику, в частности продавец этого имущества. В то же время в силу абзаца второго статьи 462 ГК РФ непривлечение покупателем продавца к участию в деле освобождает продавца от ответственности перед покупателем, если продавец докажет, что, приняв участие в деле, он мог бы предотвратить изъятие проданного товара у покупателя.

44. В силу пункта 1 статьи 449 ГК РФ публичные торги, проведенные в порядке, установленном для исполнения судебных актов, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в случае нарушения правил, установленных законом. Споры о признании таких торгов недействительными рассматриваются по правилам, установленным для признания недействительными оспоримых сделок. Если лицо полагает, что сделка, заключенная на торгах, недействительна, оно вправе оспорить указанную сделку.

Споры об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения

45. Применяя статью 304 ГК РФ, в силу которой собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, судам необходимо учитывать следующее.

В силу статей 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Loaded: 20-04-2024 PMt 14:45:07
VAS-RF_ch1.indd 95 27.05.10 13:34

Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца.

46. При рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, путем возведения ответчиком здания, строения, сооружения суд устанавливает факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта.

Несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право собственности или законное владение истца.

47. Удовлетворяя иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, суд вправе как запретить ответчику совершать определенные действия, так и обязать ответчика устранить последствия нарушения права истца.

48. Отсутствие возражений предыдущего собственника имущества против нарушений права собственности, не связанных с лишением владения, само по себе не может являться основанием для отказа в удовлетворении иска нового собственника об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения.

49. В силу статьи 208 ГК РФ исковая давность не распространяется на требование собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения. В этой связи длительность нарушения права не препятствует удовлетворению этого требования судом.

Споры об освобождении имущества от ареста

50. В случае наложения арбитражным судом ареста в порядке обеспечения иска на имущество, не являющееся собственностью должника и не принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, собственник имущества (законный владелец, иное заинтересованное лицо, в частности невладеющий залогодержатель) вправе обратиться с ходатайством об отмене обеспечительных мер в арбитражный суд, их принявший. Такое ходатайство рассматривается арбитражным судом по существу даже в том случае, если заявитель не является лицом, участвующим в деле, поскольку определение арбитражного суда о принятии обеспечительных мер — это судебный акт о его правах и обязанностях (статья 42 АПК РФ).

Loaded: 20-04-2024 PMt 14:45:07
VAS-RF_ch1.indd 96 27.05.10 13:34

По смыслу статьи 119 Федерального закона «Об исполнительном производстве» при наложении ареста в порядке обеспечения иска или исполнения исполнительных документов на имущество, не принадлежащее должнику, собственник имущества (законный владелец, иное заинтересованное лицо, в частности невладеющий залогодержатель) вправе обратиться с иском об освобождении имущества от ареста.

Вместе с тем заинтересованные лица не имеют права на удовлетворение заявления об оспаривании постановления судебного пристава-исполнителя об аресте (описи) этого имущества, поскольку при рассмотрении таких заявлений должник и те лица, в интересах которых наложен арест на имущество, будучи привлеченными к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, ограничены в заявлении возражений и представлении доказательств.

51. Споры об освобождении имущества от ареста рассматриваются в соответствии с подведомственностью дел по правилам искового производства независимо от того, наложен арест в порядке обеспечения иска или в порядке обращения взыскания на имущество должника во исполнение исполнительных документов.

Ответчиками по таким искам являются: должник, у которого произведен арест имущества, и те лица, в интересах которых наложен арест на имущество. Судебный пристав-исполнитель привлекается к участию в таких делах в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Споры о правах на недвижимое имущество

52. В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о регистрации) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним — это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства.

Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в 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

Loaded: 20-04-2024 PMt 14:45:07
VAS-RF_ch1.indd 97 27.05.10 13:34

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 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 отсутствующими.

53. 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.

Если иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права или обременения, предъявлен к государственному регистратору, суд осуществляет замену ненадлежащего ответчика в соответствии с частью 1 статьи 41 ГПК РФ или частями 1, 2 статьи 47 АПК РФ.

В силу части 2 статьи 13 ГПК РФ или части 1 статьи 16 АПК РФ государственный регистратор обязан внести запись в ЕГРП на основании судебного акта независимо от его участия в деле.

Наличие судебного акта, являющегося основанием для внесения записи в ЕГРП, не освобождает лицо от представления иных документов, не являющихся правоустанавливающими, которые необходимы для внесения записи в ЕГРП согласно Закону о регистрации.

54. При рассмотрении судом спора о праве на недвижимое имущество истец представляет выписку из ЕГРП, выданную в соответствии с правилами статьи 7 Закона о регистрации. Если его право не зарегистрировано в ЕГРП, истец представляет справку (иной документ) государственного регистратора об отсутствии зарегистрированного права на спорный объект недвижимости.

55. Необращение лица к государственному регистратору с заявлением о регистрации права или обременения до предъявления в суд иска, направленного на оспаривание зарегистрированного права, не может расцениваться как несоблюдение досудебного порядка урегулирования спора, связанного с государственной регистрацией

Loaded: 20-04-2024 PMt 14:45:07
VAS-RF_ch1.indd 98 27.05.10 13:34

прав на недвижимое имущество и сделок с ним, поскольку законодательством не предусмотрен обязательный досудебный порядок урегулирования таких споров.

56. Зарегистрированное право на недвижимое имущество не подлежит оспариванию путем заявления требований, подлежащих рассмотрению по правилам главы 25 ГПК РФ или главы 24 АПК РФ, поскольку в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество.

Вместе с тем, если лицо полагает, что государственным регистратором допущены нарушения при осуществлении государственной регистрации права или сделки, оно вправе обратиться в суд с заявлением по правилам главы 25 ГПК РФ или главы 24 АПК РФ с учетом подведомственности дела.

Судебный акт по таким делам является основанием для внесения записи в ЕГРП только в том случае, когда об этом указано в его резолютивной части. Суд вправе сделать такой вывод, если изменение ЕГРП не повлечет нарушения прав и законных интересов других лиц, а также при отсутствии спора о праве на недвижимость. Например, когда судебный акт принят по заявлению обеих сторон сделки об оспаривании отказа государственного регистратора совершить регистрационные действия.

57. Течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП. При этом сама по себе запись в ЕГРП о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что со дня ее внесения в ЕГРП лицо знало или должно было знать о нарушении права.

Поскольку законом не установлено иное, к искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 ГК РФ.

Вместе с тем в силу абзаца пятого статьи 208 ГК РФ в случаях, когда нарушение права истца путем внесения недостоверной записи в ЕГРП не связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется.

58. 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.

59. Если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права. Иск о признании права, заявленный лицами, права и сделки которых в отношении спорного имущества никогда не были зарегистрированы, могут быть удовлетворены в тех случаях, когда права на спорное имущество возникли до вступления в силу Закона о регистрации и не регистрировались в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 6 названного Закона, либо возникли независимо от их регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 8 ГК РФ.

Loaded: 20-04-2024 PMt 14:45:07
VAS-RF_ch1.indd 99 27.05.10 13:34

60. Пунктом 1 статьи 551 ГК РФ предусмотрено, что переход к покупателю права собственности на недвижимое имущество по договору продажи недвижимости подлежит государственной регистрации.

Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю не является основанием для признания недействительным договора продажи недвижимости, заключенного между этим покупателем и продавцом.

После передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества и имеет право на защиту своего владения на основании статьи 305 ГК РФ. В то же время покупатель не вправе распоряжаться полученным им во владение имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом.

61. Если одна из сторон договора купли-продажи недвижимого имущества уклоняется от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности на это имущество, другая сторона вправе обратиться к этой стороне с иском о государственной регистрации перехода права собственности (пункт 3 статьи 551 ГК РФ).

Иск покупателя о государственной регистрации перехода права подлежит удовлетворению при условии исполнения обязательства продавца по передаче имущества. Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 556 ГК РФ, в случае если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

В случае если обязательство продавца передать недвижимость не исполнено, покупатель вправе в исковом заявлении соединить требования об исполнении продавцом обязанности по передаче (абзац седьмой статьи 12 ГК РФ, статья 398 ГК РФ) и о регистрации перехода права собственности. При этом требование о регистрации перехода права собственности не может быть удовлетворено, если суд откажет в удовлетворении требования об исполнении обязанности продавца передать недвижимость.

Когда договором продажи недвижимости предусмотрено, что переход права собственности не зависит от исполнения обязанности продавца передать соответствующий объект, сохранение продавцом владения этим имуществом не является препятствием для удовлетворения иска покупателя о государственной регистрации перехода права.

Не является также препятствием для удовлетворения иска покупателя о государственной регистрации перехода права нахождение имущества во временном владении у третьего лица (например, арендатора) на основании договора с продавцом.

Если продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества, суд удовлетворяет иск о государственной

Loaded: 20-04-2024 PMt 14:45:07
VAS-RF_ch1.indd 100 27.05.10 13:34

регистрации перехода права собственности того лица, во владение которого передано это имущество применительно к статье 398 ГК РФ. Иные покупатели вправе требовать возмещения убытков, вызванных неисполнением договора купли-продажи продавцом.

Если продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества и произведена государственная регистрация перехода права собственности за одним из покупателей, другой покупатель вправе требовать от продавца возмещения убытков, вызванных неисполнением договора купли-продажи.

62. На основании статей 58, 1110 и 1112 ГК РФ обязанности продавца по договору купли-продажи переходят к его универсальным правопреемникам. Поэтому покупатель недвижимого имущества вправе обратиться с иском о государственной регистрации перехода права собственности (статья 551 ГК РФ) к наследникам или иным универсальным правопреемникам продавца.

При отсутствии наследников продавца либо при ликвидации продавца — юридического лица судам необходимо учитывать следующее.

Покупатель недвижимого имущества, которому было передано владение во исполнение договора купли-продажи, вправе обратиться за регистрацией перехода права собственности. Отказ государственного регистратора зарегистрировать переход права собственности в связи с отсутствием заявления продавца может быть обжалован в суд по правилам главы 25 ГПК РФ или главы 24 АПК РФ.

Рассматривая такое требование покупателя, суд проверяет исполнение продавцом обязанности по передаче и исполнение покупателем обязанности по оплате. Если единственным препятствием для регистрации перехода права собственности к покупателю является отсутствие продавца, суд удовлетворяет соответствующее требование покупателя. В резолютивной части решения суд обязывает государственного регистратора совершить действия по государственной регистрации перехода права собственности.

В то же время регистрация перехода права собственности к покупателю на основании судебного решения не является препятствием для оспаривания учредителями ликвидированного продавца или иными заинтересованными лицами права покупателя на недвижимое имущество.

63. Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки (пункт 3 статьи 165 ГК РФ). Сторона сделки не имеет права на удовлетворение иска о признании права, основанного на этой сделке, так как соответствующая сделка до ее регистрации не считается заключенной либо действительной в случаях, установленных законом.

64. Поскольку законом не предусмотрено иное, общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 ГК РФ, распространяется на требование о государственной регистрации сделки или перехода права собственности.

Loaded: 20-04-2024 PMt 14:45:07
VAS-RF_ch1.indd 101 27.05.10 13:34

По смыслу пункта 1 статьи 200 ГК РФ течение срока исковой давности по требованию о государственной регистрации сделки или перехода права собственности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права, например со дня отказа контрагента по сделке передать документы, необходимые для регистрации, или создания иных препятствий для такой регистрации.

65. При разрешении споров, связанных с расторжением договоров продажи недвижимости, по которым осуществлена государственная регистрация перехода к покупателям права собственности, судам необходимо учитывать следующее.

Если покупатель недвижимости зарегистрировал переход права собственности, однако не произвел оплаты имущества, продавец на основании пункта 3 статьи 486 ГК РФ вправе требовать оплаты по договору и уплаты процентов в соответствии со статьей 395 ГК РФ.

Регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным статьей 450 ГК РФ.

В силу пункта 4 статьи 453 ГК РФ стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон. Вместе с тем согласно статье 1103 ГК РФ положения о неосновательном обогащении подлежат применению к требованиям одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством. Поэтому в случае расторжения договора продавец, не получивший оплаты по нему, вправе требовать возврата переданного покупателю имущества на основании статей 1102, 1104 ГК РФ.

Судебный акт о возврате недвижимого имущества продавцу является основанием для государственной регистрации прекращения права собственности покупателя и государственной регистрации права собственности на этот объект недвижимости продавца.

Споры о правах на земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома

66. Согласно части 1 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее — Вводный закон) и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества (далее — многоквартирный дом).

В силу частей 3 и 4 статьи 16 Вводного закона по заявлению любого лица, уполномоченного решением общего собрания собственников помещений в многоквар-

Loaded: 20-04-2024 PMt 14:45:07
VAS-RF_ch1.indd 102 27.05.10 13:34

тирном доме, органы власти осуществляют формирование земельного участка, на котором расположен данный дом.

Если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован до введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме считается возникшим в силу закона с момента введения в действие ЖК РФ (часть 2 статьи 16 Вводного закона).

Если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован после введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу закона с момента проведения государственного кадастрового учета (часть 5 статьи 16 Вводного закона).

В силу частей 2 и 5 статьи 16 Вводного закона земельный участок под многоквартирным домом переходит в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме бесплатно. Каких-либо актов органов власти о возникновении права общей долевой собственности у собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

67. Если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Вместе с тем по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Вводного закона собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться частью 1 статьи 36 ЖК РФ.

В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу статьи 305 ГК РФ имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка.

68. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе оспорить в судебном порядке с учетом подведомственности дел по правилам главы 25 ГПК РФ или главы 24 АПК РФ действия (бездействие) органа власти по формированию земельного участка, на котором расположен данный дом, по разработке документации по планировке территории (статьи 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации), а также предшествующие распоряжению земельным участком действия, в частности решения о предоставлении земельного участка для строительства, о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка и т. д.

Loaded: 20-04-2024 PMt 14:45:07
VAS-RF_ch1.indd 103 27.05.10 13:34

В случае если в результате таких действий органа власти у третьих лиц возникло право на земельный участок, необходимый для эксплуатации многоквартирного дома, собственники помещений в нем могут обратиться в суд к таким третьим лицам с иском, направленным на оспаривание соответствующего права, или с иском об установлении границ земельного участка.

При рассмотрении указанных исков суд разрешает спорные вопросы, связанные с границами данного земельного участка, в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (часть 1 статьи 36 ЖК РФ). При этом обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для формирования земельного участка в оспариваемых границах и размере, возлагается на соответствующий орган власти.

Решение суда, которым установлены границы земельного участка, является основанием для изменения сведений о данном земельном участке в государственном кадастре недвижимости.

Председатель
Верховного Суда
Российской Федерации
В.М. Лебедев

Председатель
Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации
А.А. Иванов

Секретарь Пленума,
судья Верховного Суда
Российской Федерации
В.В. Дорошков

Секретарь Пленума,
судья Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации
Т.В. Завьялова

Loaded: 20-04-2024 PMt 14:45:07
VAS-RF_ch1.indd 104 27.05.10 13:34