Научная статья
Original artticle
УДК 347

СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ И ВОССТАНОВЛЕНИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

WAYS TO PROTECT AND RESTORE RIGHTS TO IMMOVABLE PROPERTY

Петрасова Ирина Александровна, магистрант кафедры гражданского процесса, ФГБОУ ВО РГЭУ (РИНХ), 344022, Ростовская обл., Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, 166, тел. 8-918-948-58-64, http//rsue.ru/, irina_petrasova@icloud.com

Petrasova Irina Alexandrovna, master student of the department of civil procedure fgbou vo rgeu (rinh), 344022, rostov region, rostov-on-don, st. maxim gorky, 166, tel. 8-918-948-58-64, http//rsue.ru/, irina_petrasova@icloud.com

Аннотация. Статья посвящена таким способам защиты вещных прав на недвижимое имущество, как исключение из Единого государственного реестра недвижимости сведений о кадастровом учете объекта, границах или правообладателе и иску о признании права или обременения отсутствующим. Исследуется возможная сфера применения указанных способов защиты, их правовая природа и место в системе способов защиты гражданских прав. Следует заметить, что неопределенность в указанной сфере, на практике, приводит к трудностям избрания надлежащего способа защиты. В статье

анализируются соответствующие правоприменительные акты судебных инстанций и научные подходы к решению указанных вопросов.

Abstract. The article is devoted to such methods of protecting property rights to real estate, such as the exclusion from the Unified State Register of Real Estate information on cadastral registration of an object, its borders and a claim for recognition of a right or encumbrance as absent. The possible scope of these methods of protection, their legal nature and place in the system of methods of protecting civil rights are investigated. It should be noted that the uncertainty in this area, in practice, leads to difficulties in choosing the appropriate method of protection. The article analyzes the relevant acts of the courts and scientific approaches to solving these issues.

Ключевые слова: иск о признании права или обременения отсутствующим, виндикационный иск, негаторный иск, недвижимое имущество.

Key words: claim on recognition of the right or encumbrance as absent, vindication claim, negatory claim, real estate.

Для защиты вещных прав, в том числе прав на недвижимое имущество, применяются способы защиты предусмотренные ст. 12 ГК РФ и предусмотренные гл. 20 ГК РФ «Защита права собственности и других вещных прав». Кроме этого, посредством судебного правотворчества, появились альтернативные способы защиты права собственности на недвижимое имущество, не предусмотренные действующим законодательством. Таким образом, сформирован такой способ защиты права, как исключение из Единого государственного реестра недвижимости сведений о кадастровом учете объекта, границах или правообладателе и иск о признании права или обременения отсутствующим.

Однако, отсутствие установленного законом порядка применения указанных механизмов защиты, служит причиной возникновения проблем и трудностей в процессе правоприменения. С появлением в Российской

Федерации системы кадастрового учета объектов недвижимости и государственной регистрации вещных прав, в правоприменительной практике, получил распространение такой механизм защиты нарушенных прав, как исключение сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). В судебной практике встречаются различные формулировки исковых требований, направленных на корректировку реестра прав и различные походы к основаниям применения указанного механизма защиты.

Рассматривая вопросы, связанные с исключением из ЕГРН сведений необходимо разграничивать категории сведений, которые подлежат исключению. В частности, могут быть исключены: сведения об объекте недвижимости и аннулировании кадастрового номера объекта если объект прекратил свое существование в натуре, исключение сведений о координатах границ земельного участка или объекта капитального строительства в случае внесения в реестр некорректных сведений. Вследствие возникновения спора о местоположении границ земельного участка, нередко возникают ситуации, при которых изменение сведений, содержащихся в ЕГРН сопряжено с необходимостью исправления кадастровой ошибки.

Таким образом, исключение сведений из ЕГРН об объекте недвижимости не обязательно связано с его гибелью или иным прекращением права собственности на него. Так, в Решении Дмитровского городского суда от 21 марта 2017 г. по делу № 2-951/2017 указано: истица просила признать недействительными и исключить из ЕГРН сведения о местоположении границ принадлежащего ей на праве собственности земельного участка. В обоснование своих требований истица ссылается на то обстоятельство, что в ходе межевания принадлежащего ей земельного участка выяснилось, что его границы неверно отмежеваны, в результате чего данные ЕГРН об описании местоположения его границ не соответствуют его фактическим границам, что нарушает законные права истца как собственника.

Поскольку защитить нарушенное право истца иным способом не представляется возможным, суд полагает правильным иск удовлетворить,

признать недействительными и исключить из ЕГРН сведения об описании местоположения границ - координатах характерных точек границ земельного участка. Удовлетворяя заявленные истцом требования, суд считает необходимым отметить, что исключение из состава сведений ЕГРН записей об описании местоположения границ земельного участка не влечет за собой прекращение его права собственности на указанный земельный участок [7].

Интересным является иск о признании отсутствующим права на объект недвижимого имущества, который является единственным способом защиты права, в случае регистрации в Едином государственном реестре недвижимости права на объект за лицом, не обладающим таковым правом. Возникновение подобных споров обусловлено, прежде всего, допущением ошибок при проведении первичного государственного кадастрового учета объектов.

Так, фактически, один и тот же объект недвижимости может быть дважды поставлен на кадастровый учет под разными кадастровыми номерами или разными литерами.

Соответственно, ввиду приведенных выше обстоятельств, возникает ситуация, когда в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о двух самостоятельных объектах недвижимости, право на каждый из которых может быть зарегистрировано, хотя это один и тот же объект недвижимости. Следует заметить, что признание права отсутствующим является эффективным инструментом устранения неопределенности в отношении правообладателя недвижимого имущества и широко используется в судебной практике для защиты и восстановления нарушенных прав. Интерес представляет то, когда возможно применять данный способ защиты прав.

В п. 52 постановления 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» указано, что в случаях, когда запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - 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 [6].

То есть, сфера реализации исследуемого правового способа защиты характеризует его специфику и определяется методом исключения. Требовать признания права или обременения отсутствующим можно в том случае, если другие способы защиты исчерпаны. Получается, что в указанном аспекте, изучаемый способ защиты носит, по своей сути, восполнительный характер – он восполняет существующий в законе пробел и применяется при невозможности использовать иные, формально установленные способы [4, с. 140].

Согласно пункту 58 Постановления Пленума № 10/22 правом на обращение в суд с иском о признании права обладает лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, то есть владеющий собственник. Следует заметить, что Постановлением Пленума № 10/22 ограничена сфера применения названного иска строго перечисленными ситуациями, когда: а) право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами; б) право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество; в) ипотека или иное обременение прекратились [5, с. 146].

Однако, имеются исключения, которые можно обнаружить в судебной практике:

иск о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности на объект, который не обладает признаками недвижимого

имущества, вправе заявить арендатор земельного участка, которому участок предоставлен его собственником для строительства объекта недвижимости, а также в исключительных случаях лица, законные права которых нарушены юридическим фактом регистрации права собственности иного лица на спорный объект (Определение ВС РФ от 25.05.2017 по делу № 308-ЭС16-20201);

иск о признании отсутствующим зарегистрированного обременения в виде договора аренды земельного участка вправе заявить арендатор такого земельного участка в отношении другого арендатора, если такое обременение зарегистрировано незаконно (Постановление АС ВСО от 23.09.2015 по делу № А33-23905/2014);

виндикационный иск либо иск о признании права собственности заявить невозможно, и при этом собственник не владеет имуществом (Постановление ФАС СКО от 01.04.2014 по делу № А32-14032/2013) [10].

Относительно места исков о признании отсутствующим права на объект недвижимости в системе способов защиты гражданских прав в юридической доктрине и правоприменительной практике сформировалось несколько подходов. Первый подход сводится к тому, что иск о признании права отсутствующим является разновидностью иска о признании права и является одним из вариантов закрепленного в ст. 12 ГК РФ универсального способа защиты - признания права [9, с. 10].

Безусловно, указанная позиция заслуживает внимания, поскольку сущность исков о признании права на объект и признании права отсутствующим своей целью имеет констатацию судом определенных правовых обстоятельств – наличие или отсутствие права на объект. Вместе с этим, имеется иная точка зрения, согласно которой иск о признании права или обременения отсутствующим представляет собой разновидность негаторного иска [8, с. 84; 4, с. 142].

Следует заметить, что эту точку зрения поддерживает большинство ученых и ее придерживается судебная практика [3; 1].

Третья точка зрения, что данный иск является самостоятельным способом защиты права, не предусмотренным положениями статьи 12 ГК РФ [2, с. 12].

Недостатком такого подхода является то, что российское гражданское законодательство имеет перечень способов защиты, предусмотренный ст. 12 ГК РФ, который ограничен способами защиты, предусмотренными законом, но иск о признании права или обременения отсутствующим в законодательстве РФ не назван, как отдельный способ защиты, на сегодняшний день и, соответственно, не может рассматриваться как самостоятельный способ защиты до внесения соответствующих изменений в законодательство.

Таким образом, несмотря на то, что иск о признании права или обременения отсутствующим не включен в систему способов защиты гражданских прав, установленных статьей 12 ГК РФ, указанный способ защиты представляет собой самостоятельную составляющую в обеспечительном элементе всей правовой модели системы оборота недвижимости. Признание права или обременения отсутствующим является эффективным инструментом устранения неопределенности в отношении правообладателя недвижимого имущества и широко используется в судебной практике для защиты и восстановления нарушенных прав и интересов.

Однако, ввиду отсутствия четкой законодательной регламентации вопросов, связанных с применением указанного механизма защиты и неоднозначности судебной практики, ряд практически значимых аспектов остается неурегулированным.

Таким образом, необходимо четко определить правовую природу, сферу применения и условия удовлетворения иска о признании права или обременения отсутствующим.

Литература

1. 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» // СПС «Консультант Плюс». URL:

http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=143244&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.7706819385094712#01144552907581804.

2. Микрюков В. А. Признание обременения отсутствующим - самостоятельный способ защиты гражданских прав? // Хозяйство и право. - 2020. № 11. - С. 8-13.
3. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016) // «Консультант Плюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_196727/.
4. Петрушкин В.А. Иск о признании права (обременения) отсутствующим в системе способов защиты прав на недвижимость // Ученые записки Казанского университета. Гуманитарные науки. 2019. №4. - С. 137-144.
5. Попов И.В. О сфере применения иска и условиях удовлетворения требования о признании права или обременения отсутствующим // Сибирское юридическое обозрение. 2019. № 2. - С. 146. С. 141-148.
6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. - 2010. - № 109.
7. Решение от 21 марта 2017 г. по делу № 2-951/2017 Дмитровский городской суд. URL: https://sudact.ru/regular/doc/V1aRmOWbAWV5/.
8. Усачева К.А. Негаторный иск в исторической и сравнительно-правовой перспективе (часть вторая) // Вестник гражданского права. 2021. № 6. - С. 84-189.
9. Файзрахманов К.Р. Признание вещного права отсутствующим как правовое средство : автореферат дис. ... кандидата юридических наук. - Казань, 2016. - 29 с.

10. Харитонов И. Иск о признании права отсутствующим (не надо так). URL: https://zakon.ru/blog/2019/3/20/isk_o_priznanii_prava_otsutstvuyuschim_ne_nado_tak.

References

1. Information letter of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation dated January 15, 2013 No. 153 “Review of judicial practice on some issues of protecting the rights of the owner from violations not related to deprivation of possession” // ATP “Consultant Plus”. URL: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=143244&fld=134&dst=1000000001.0&rnd=0.7706819385094712#01144552907581804.
2. Mikryukov V. A. Recognition of an encumbrance as absent - an independent way to protect civil rights? // Economy and law. – 2020. №. 11. - pp. 8-13.
3. Review of the judicial practice of the Supreme Court of the Russian Federation No. 1 (2016) (approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on April 13, 2016) // Consultant Plus. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_196727/.
4. Petrushkin V.A. The claim for the recognition of the right (encumbrance) absent in the system of ways to protect the rights to real estate // Uchenye zapiski Kazanskogo universiteta. Humanitarian sciences. 2019. №. 4. - pp. 137-144.
5. Popov I.V. On the scope of the claim and the conditions for satisfying the requirement to recognize the right or encumbrance as absent // Siberian Legal Review. 2019. №. 2. - pp. 146. pp. 141-148.
6. Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation No. 10, Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation №. 22 dated 04/29/2010 (as amended on 06/23/2015) "On some issues arising in judicial practice in resolving disputes related to the protection of property rights and other rights in rem" // Russian newspaper. - 2010. - pp. 109.
7. Decision of March 21, 2017 in case No. 2-951/2017 Dmitrov City Court. URL: https://sudact.ru/regular/doc/V1aRmOWbAWV5/.

8. Usacheva K.A. Negatory claim in the historical and comparative legal perspective (part two) // Bulletin of Civil Law. 2021. No. 6. - pp. 84-189.
9. Fayzrakhmanov K.R. Recognition of property rights as missing as a legal means: Abstract of the thesis. ... candidate of legal sciences. - Kazan, 2016. - 29 p.
10. Kharitonov I. Claim for recognition of the right as absent (don't do it like that). URL: https://zakon.ru/blog/2019/3/20/isk_o_priznanii_prava_otsutstvuyuschim_ne_nado_tak.

© *Петрасова И.А.* 2022 Научно-образовательный журнал для студентов и преподавателей «StudNet» №4/2022.

Для цитирования: Петрасова И.А. Способы защиты и восстановления прав на недвижимое имущество// Научно-образовательный журнал для студентов и преподавателей «StudNet» №4/2022.