

Способы защиты права собственности

Как следует из статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется способами, перечисленными в указанной статье, а также иными способами, предусмотренными законом. Истец свободен в выборе способа защиты своего нарушенного права, однако избранный им способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и спорного правоотношения, характеру нарушения. В тех случаях, когда закон предусматривает для конкретного правоотношения определенный способ защиты, лицо, обращающееся в суд, вправе воспользоваться именно этим способом защиты. При этом при формулировании требования основания иска должны соответствовать его предмету.

Достаточно долго в качестве одного из способов защиты права собственности использовалось обращение с заявлением об установлении имеющего юридическое значение факта владения недвижимым имуществом как своим собственным или на праве собственности. Особенно это касалось имущества, внесенного в процессе приватизации в уставные капиталы создаваемых обществ.

В Информационном письме № 76 от 17.02.2004 Высший Арбитражный Суд Российской Федерации указал, что факт принадлежности имущества заявителю на праве собственности не может устанавливаться в порядке особого производства. Не подлежит рассмотрению в порядке особого производства и заявление об установлении наличия или отсутствия права (права собственности, права из обязательства и т.д.). И в том и в другом случае фактически имеет место спор о праве, подлежащий рассмотрению в порядке искового производства. С этого времени заявления об установлении фактов владения имуществом на праве собственности оставляются судом без рассмотрения.

Однако, в соответствии с пунктом 3 статьи 6 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации) право собственности на недвижимое имущество, приобретаемое в силу приобретательной давности, подлежит государственной регистрации после установления факта приобретательной давности в предусмотренном законом порядке. До настоящего времени лица, ссылающиеся на приобретательную давность, обращаются в наш суд с исками о признании права собственности по этому основанию. Мы рассматриваем эти иски по существу, не предлагая обратиться с заявлением об установлении факта, имеющего юридическое значение.

В то же время постановлением от 06.12.2006 по делу № А49-1639/06 Федеральный арбитражный суд Поволжского округа оставил без изменения решение суда первой инстанции, которым заявление Общества об установлении факта, имеющего юридическое значение, оставлено без удовлетворения.

В рамках названного дела Общество заявило требование об установлении факта добросовестного, открытого, непрерывного владения, пользования как своим собственным имуществом – трансформаторной подстанцией и разводящими низковольтными линиями напряжения.

Судами отказано в удовлетворении заявленных требований, поскольку на момент обращения с заявлением не истек установленный ст. 234 Гражданского

Кодекса РФ 15-летний срок приобретательной давности по объектам недвижимого имущества, находящимся на балансе заявителя.

Спорное имущество находилось в хозяйственном ведении государственного предприятия до списания его с баланса 24.07.1991 и не было выкуплено арендным предприятием до восстановления его на балансе Общества после реконструкции 08.02.1993, в связи с чем судами первой и кассационной инстанций определен срок, в течение которого заявитель владеет им непрерывно, добросовестно как своим собственным, на момент обращения в суд - 13 лет 4 месяца. Следовательно, право собственности в силу приобретательной давности на объекты у заявителя не возникло.

Рассмотрение заявления по существу свидетельствует о том, что суд признал надлежащим избранный заявителем способ защиты права собственности.

В соответствии с той же статьей 6 Закона о регистрации права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Исходя из указанных положений сложилась стабильная арбитражная судебная практика.

В случае, если право собственности возникло до вступления в силу Закона о регистрации, надлежащим является обращение с иском о признании права собственности. В обоснование иска необходимо представить документы, подтверждающие приобретение права собственности до 01 января 1998 года.

К таким делам фактически относятся все дела, возникшие по искам о признании права собственности, приобретенного в процессе приватизации.

Постановлением от 18.04.2005 по делу № А05-15544/04-24 Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа оставил без изменения решение суда первой инстанции, которым иск в части признания права собственности на здания электростанции, конторы и склада удовлетворен, в части признания права собственности на технологическую дорогу в иске отказано.

В рамках названного дела ОАО заявило иск о признании за ним права собственности на объекты недвижимого имущества, приобретенного в порядке приватизации.

При рассмотрении дела судами первой и кассационной инстанций установлено, что ОАО создано в порядке, предусмотренном законодательством о приватизации, путем преобразования государственного предприятия. Величина уставного капитала АО определена в соответствии с Положением о коммерциализации государственных предприятий с одновременным преобразованием в акционерные общества открытого типа, утвержденным Указом Президента РФ от 01.07.1992 № 721, и Временными методическими указаниями по оценке стоимости объектов приватизации, утвержденными Указом Президента РФ от 29.01.1992 № 66.

Поскольку здания электростанции, конторы и склада согласно плану приватизации и приложению № 1 вошли в состав приватизированного имущества, исковые требования в части признания права собственности на указанные объекты удовлетворены.

В связи с тем, что в материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие, что технологическая дорога относится к объектам недвижимости, в удовлетворении иска в этой части отказано.

Примером обращения в арбитражный суд с иском о признании права собственности, когда право собственности возникло до вступления в силу Закона о регистрации, является также и дело № А05-7009/2008.

В рамках названного дела ООО заявило иск о признании права собственности на железнодорожный тупик, приобретенный по договору купли-продажи, заключенному с ОАО в марте 1997 года.

Судом установлено, что сделка купли-продажи соответствует требованиям действовавшего на момент ее заключения законодательства и полностью исполнена сторонами. Возникшее на ее основании право собственности является действительным в силу статьи 6 Закона о регистрации.

Аналогичный вывод сделал суд при рассмотрении дела № А05-3158/2008 и других дел.

В случае, если имущество приобретено после вступления в силу Закона о регистрации, и одна из сторон уклоняется от регистрации перехода права собственности на него, покупатель вправе, на основании статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации, обратиться к продавцу имущества с иском о государственной регистрации перехода к покупателю права собственности на приобретенное имущество. При этом необходимо представить не только документы, подтверждающие приобретение права собственности, но и доказательства уклонения продавца имущества от государственной регистрации перехода права собственности, а в случае, если право собственности продавца на имущество не было зарегистрировано, то и документы, подтверждающие его право собственности на проданное имущество. Отсутствие регистрации права собственности продавца не препятствует удовлетворению иска, но в таких случаях иногда приходится больше заниматься правом собственности продавца, а не покупателя, особенно если продавец ликвидирован.

При рассмотрении споров, связанных с регистрацией перехода прав в случае, если на момент обращения стороны по сделке за государственной регистрацией вторая сторона ликвидирована, подлежит применению аналогия закона, а именно статьи 165 и 551 ГК РФ (дела № А05- 8756/2007, А05-4460/2008, А05-1424/2008 и другие). На необходимость применения в этом случае аналогии закона указано в Постановлении Президиума ВАС РФ от 27.05.2003 № 1069/03.

При рассмотрении дела № А05-7599/2006-24 о государственной регистрации перехода к Комплексу права собственности на 9 приобретенных у Общества объектов недвижимого имущества, суду пришлось исследовать вопрос о том, кто приобрел имущество, регистрация перехода прав на которое является предметом иска: Комплекс или Фабрика (ООО). Общество дважды продало одно и то же имущество: в 2001 году договор купли-продажи был заключен с Фабрикой (ОАО), а в 2004 году – с Комплексом. На момент обращения Комплекса с иском Общество было ликвидировано.

Исследовав относящиеся к договору от 28.12.2001 и соглашению от 17.03.2004 о его расторжении документы во взаимосвязи и совокупности, суд посчитал недоказанным, что в перечень объектов, проданных Обществом Комплексу по договору от 25.03.2004, входили объекты, не возвращенные продавцу

первоначальным покупателем – Фабрикой (ОАО) - по соглашению от 17.03.2004 в связи с расторжением ранее заключенного договора купли-продажи от 28.12.2001. Поскольку для Фабрики (ОАО) основанием приобретения права собственности на недвижимое имущество служил договор купли-продажи от 28.12.2001, то переход к покупателю права собственности на приобретенную недвижимость подлежал государственной регистрации, с момента осуществления которой у Фабрики (ОАО) и могло возникнуть право собственности. Однако доказательства того, что на момент заключения договора от 25.03.2004 собственником продаваемого имущества являлась Фабрика (ОАО), суду не представлены. Заключенный между Фабрикой (ОАО) и Фабрикой (ООО) договор от 26.05.2004 уступки прав покупателя по договору от 28.12.2001 купли-продажи имущественного комплекса, на котором Фабрика (ООО) основывает свое право на спорное имущество Общества, признан недействительным решением Арбитражного суда Архангельской области по другому делу.

Решение суда о регистрации перехода к Комплексу права собственности на приобретенное у Общества имущество оставлено без изменения.

ФАС СЗО неоднократно указывал на необходимость выбора надлежащего способа защиты права собственности в зависимости от того, приобретено имущество до или после вступления в силу Закона о регистрации.

Так, в Постановлении Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 01.09.2005 по делу № А56-34443/04 по иску МО к ОАО о признании права собственности на объекты недвижимого имущества, приобретенного по договору купли-продажи от 25.01.1999, в качестве оснований отмены судебных актов первой и апелляционных инстанций указывается, что уклонение ответчика от государственной регистрации перехода права могло бы служить основанием для обращения в арбитражный суд с требованием о вынесении решения о регистрации перехода права собственности в порядке пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Обращение с иском о признании права собственности на объекты недвижимости является при таких обстоятельствах безосновательным. Путем признания права собственности может быть осуществлена защита уже возникшего права, существующего, но оспариваемого другими лицами.

Поскольку до государственной регистрации перехода права собственности по Договору такое право у МО не возникло, оно не подлежит защите, в том числе и таким способом, как признание права судом.

Постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 07.12.2007 по делу № А05-3811/2007 оставлено в силе решение суда об отказе Обществу в иске к Райпотребсоюзу о признании права собственности на объекты недвижимого имущества, приобретенные по договору аренды с правом выкупа от 01.11.1999.

Поскольку основанием предъявленного Обществом требования фактически является невозможность государственной регистрации права собственности вследствие ликвидации стороны по сделке, а не оспаривание данного права другими лицами, суд обоснованно признал избранный Обществом способ защиты ненадлежащим.

Такие же выводы сделаны судами первой и кассационной инстанций при рассмотрении дела № А56-12837/2008.

Наибольшую сложность при обращении с исками о признании права собственности и регистрации права собственности в случаях, когда спор о праве отсутствует или продавец имущества ликвидирован у истцов вызывает вопрос – кого указать ответчиком по делу. Именно такие иски чаще всего оставляются без движения только из-за того, что в исковом заявлении указан или только истец, или истец и какое-либо третье лицо.

Практика сложилась тоже достаточно стабильная: если имущество приобретено в порядке приватизации, то ответчиком выступает полномочный представитель собственника федерального, областного или муниципального имущества (дела № А05-11073/2007, № А05-12693/2007, № А05-7435/2008).

Если продавец имущества ликвидирован, и невозможно установить, к муниципальной, областной или федеральной собственности раньше относилось имущество – в качестве ответчика истцы указывают или Управление Федеральной регистрационной службы (Управление Росрегистрации) или муниципальное образование, на территории которого находится имущество. По мнению Управления Росрегистрации привлечение его к участию в деле в качестве ответчика является неправомерным, в связи с чем решения почти по всем делам обжалованы, но оставлены без изменения вышестоящими инстанциями.

Так, в Постановлении от 16.05.2008 по делу № А05-10769/2007 по иску Общества к Управлению Росрегистрации о государственной регистрации перехода права Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа указал, что ссылка Управления Росрегистрации на то, что оно является ненадлежащим ответчиком по делу, не может быть принята во внимание. Правоотношения, в рамках которых предъявлен иск, возникли в связи с необходимостью государственной регистрации перехода права. Для Управления Росрегистрации судебный акт, принятый по результатам рассмотрения иска Общества, является основанием для совершения соответствующих регистрационных действий, то есть влечет для него возникновение определенных прав и обязанностей, что и обуславливает его участие в настоящем деле в качестве ответчика.

Такие же выводы сделаны судами первой и кассационной инстанций и при рассмотрении дела № А05-12608/2007 и других дел.

Поскольку большинство таких дел не являются действительно спорными, и связаны только с необходимостью государственной регистрации никем не оспариваемого права собственности, государственная пошлина относится на истца, что не очень соответствует общим положениям о распределении расходов при удовлетворении иска.

Значительную часть и наиболее сложную часть представляют собой споры, когда имущество находится во владении лица, не являющегося его собственником и/или когда право собственности на имущество зарегистрировано за лицом, не являющимся таковым по мнению заявителя.

В случае, когда имущество относится к движимому достаточным может быть обращение с иском о признании недействительной сделки, на основании которой имущество было из владения собственника и применении последствий недействительности сделки, или с требованием о возврате имущества из чужого незаконного владения.

В случае, когда имущество относится к недвижимости, не представляется достаточной защита путем обращения только с одним из этих требований, поскольку остается нерешенным вопрос о регистрации права.

В данном случае возможно обращение с иском, предметом которого являются несколько требований. Например: о признании недействительной государственной регистрации права собственности с которым соединены требования о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности, или требование о признании права собственности, или требование о возврате имущества из чужого незаконного владения. В последнее время стороны все чаще обращаются к такому способу защиты как признание недействительным зарегистрированного права собственности.

Иски о признании недействительной государственной регистрации права собственности поначалу рассматривались по правилам, относящимся к признанию недействительными ненормативных правовых актов.

Этот вопрос исследовался в статье судьи ФАС СЗО Сергеевой И.В. «О некоторых проблемах, связанных с оспариваем государственной регистрации права» («Арбитражные споры». 2005 год № 3). Интересна и статья Макарова И.А. «Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество» («Арбитражная практика», 2008 год, № 8), другие публикации.

К спорам о признании недействительными ненормативных актов споры о регистрации прав на недвижимость были отнесены исходя из того, что государственная регистрация должна происходить строго в соответствии с порядком, предусмотренном Законом о регистрации, а поскольку с нею связан момент возникновения прав на недвижимость, то и регистрация прав с нарушением закона влечет нарушение прав субъектов гражданских правоотношений.

Таким образом, просматривалось несоответствие закону действий государственного органа и нарушение прав граждан, организаций и иных лиц в сфере предпринимательской и экономической деятельности.

Высший арбитражный суд Российской Федерации еще в постановлениях 2001-2002 года указал, что в судебном порядке может быть оспорено зарегистрированное право, а не сама по себе запись о регистрации (Постановления Президиума ВАС РФ от 26.06.2001 № 4156/00 и от 20.03.2002 № 8619/01).

Однако практика признания недействительной государственной регистрации продолжалась и после этого.

Как указывает Сергеева И.В., только постепенно стало приходить осмысление того, что право первично, а государственная регистрация посредством внесения записей в Единый государственный реестр прав лишь закрепляет его, благодаря государственной регистрации право оказывается защищенным перед неопределенным кругом лиц.

Регистрация права собственности носит правоподтверждающий характер. Право собственности возникает с момента государственной регистрации, но не по причине такой регистрации. Основания приобретения права собственности указаны в статье 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, государственная регистрация в перечень этих оснований не входит.

В Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 05.07.2001 указано: «государственная регистрация договора... равно как и

государственная регистрация права ... производимые соответствующим учреждением не могут подменять собой договор ... как основание возникновения, изменения и прекращения права вторгаться в содержание договора.

Государственная регистрация как формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество, призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов, она не затрагивает самого содержания указанного гражданского права, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон, автономию их воли и имущественную самостоятельность.

Складывающаяся сейчас практика такова, что в случае, если истец обратился с требованием о признании недействительной государственной регистрации права собственности и настаивает на том, что оспаривается только государственная регистрация, его требования подлежат рассмотрению как требования об оспаривании зарегистрированного права, как спор о праве, а не только о его регистрации.

Надлежащим ответчиком по такому спору является лицо, за которым зарегистрировано оспариваемое право.

В случае, если заявитель настаивает на том, что имеет место спор о регистрации и ответчиком по нему является только регистрирующий орган, спор все равно рассматривается как спор о праве с участием в качестве третьего лица, лица за которым зарегистрировано право собственности.

Так в рамках дела № А05-8904/2007 был рассмотрен иск Кооператива к УФРС и МО о признании недействительной государственной регистрации права собственности МО на здание ПТО.

К участию в деле третьим лицом привлечено Предприятие, за которым МО закрепило объект на праве хозяйственного владения.

Судом первой инстанции в иске отказано. При этом суд исходил из того, что между Кооперативом и Предприятием был заключен договор купли-продажи спорного здания, оформленный актом приема-передачи и счетом-фактурой; имущество, приобретенное Предприятием по сделке, поступило в муниципальную собственность, закреплено за Предприятием на праве хозяйственного ведения; в дальнейшем в процессе разграничения объектов муниципальной собственности здание ПТО в составе имущества Предприятия передано в собственность МО.

Постановлением суда апелляционной инстанции, оставленный в силе судом кассационной инстанции решение суда отменено, признана недействительной государственная регистрация права собственности МО на спорный объект. Вывод суда состоит в том, что договор купли-продажи спорного имущества между Кооперативом и Предприятием не заключался, в связи с чем данный объект не мог быть передан в собственность МО.

При этом ФАС СЗО указал, что истцом избран допустимый способ защиты права, что подтверждает общую тенденцию: избрание истцом ненадлежащего способа защиты своих прав может стать отказом в удовлетворении иска только в случае, если закон предусматривает для конкретного правоотношения определенный способ защиты.

Для правоотношений, возникающих при регистрации права собственности за лицом, не являющимся собственником имущества, такой способ законом не определен, дискуссии о способах защиты права собственности в этом случае продолжаются до настоящего времени.

Прежде всего со стороны права собственности рассматриваются и споры признании незаконным отказа в государственной регистрации. К участию в их рассмотрении привлекаются все заинтересованные лица, на чьи права может повлиять судебный акт, а не только регистрирующий орган. Установив, что право собственности не возникло, суд признает обоснованным отказ в госрегистрации независимо от того, что стало причиной этого отказа

Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 23.10.2008 оставлено без изменения решение суда по делу № А05-5739/2008 по иску Общества к Управлению Росрегистрации о признании незаконным отказа в государственной регистрации права собственности Общества на земельные участки, на которых расположен принадлежащий Обществу объект незавершенного строительства.

В проведении регистрации было отказано только в связи с тем, что незавершенные строительством объекты не относятся к объектам, владение которыми влечет возникновение исключительного права на приватизацию земельных участков, на которых они расположены.

При рассмотрении дела суд признал отказ обоснованным также и в связи с тем, что собственнику одного объекта незавершенного строительства предоставлено исключительное право на приватизацию двух земельных участков, что не соответствует положениям статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

ФАС СЗО отклонил довод подателя жалобы о том, что в решении суда приведены дополнительные основания для отказа в удовлетворении заявления Общества, не указанные в оспариваемом отказе Управления Росрегистрации, указав при этом, что «поскольку судом установлено наличие обстоятельств, препятствующих государственной регистрации права собственности Общества на два земельных участка, оспариваемый отказ Управления в любом случае не нарушает прав Общества, в связи с чем основания для признания его незаконным по требованию Общества отсутствуют».

Иногда на практике встает вопрос: можно ли признать недействительной государственную регистрацию, уже не существующую на момент рассмотрения дела.

При рассмотрении дела № А05-5869/03-249/24 суд установил, что, между Товариществом и Обществом заключен договор от 25.08.2000 N 3 купли-продажи здания торцовочно-маркировочной установки. На день заключения договора право собственности на упомянутое здание было зарегистрировано за Зааводом.

Государственная регистрация перехода права собственности на спорное здание от Заавода к Товариществу произведена 04.09.01. Государственная регистрация перехода права собственности к Обществу произведена 24.01.02. Между Обществом и Предпринимателем Анисимовой А.Е. заключен договор купли-продажи этого здания от 08.05.02. Государственная регистрация перехода права собственности к Предпринимателю Анисимовой А.Е. произведена 06.06.02.

Решением Арбитражного суда Архангельской области от 13.06.02, оставленным в силе постановлением апелляционной инстанции по делу N 05-4703/02-230/17 отказано в иске Товарищества к Обществу о признании недействительным договора купли-продажи от 25.08.2000.

Постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 18.09.02 по делу N 05-4703/02-230/17 решение и постановление апелляционной инстанции отменены, договор от 25.08.2000 признан недействительным, за Товариществом признано право собственности на спорное здание.

08.08.03 произведена государственная регистрация права собственности Товарищества на это здание.

25.09.03 произведена государственная регистрация перехода права собственности от Товарищества к Предпринимателю Шпак З.Ф. на основании заключенного между ними договора купли-продажи.

Полагая, что государственная регистрация права собственности за Предпринимателем Анисимовой А.Е. произведена на основании недействительного договора, Товарищество обратилось в арбитражный суд с иском о признании ее недействительной.

В удовлетворении иск было отказано. При этом суд исходил из того, что в связи с принятием постановления кассационной инстанции от 18.09.02 по делу N 05-4703/02-230/17 спор о праве между Товариществом и Обществом разрешен. На момент принятия решения суда ни Общество ни Предприниматель Анисимова А.Е. не являлись обладателями зарегистрированного права, запись в Едином государственном реестре прав N 29-01/01-27/2002-055 была прекращена 08.08.03 в связи с регистрацией права собственности Товариществом. На дату принятия решения право собственности на спорное здание зарегистрировано за Предпринимателем Шпак З.Р.

Признание недействительной сделки, на основании которой произведена регистрация, влечет те же последствия, что и признание недействительной регистрации, - внесение соответствующих записей в Единый государственный реестр прав. Фактически эти последствия наступили.

Оставляя без изменения принятые по делу судебные акты ФАС СЗО указал, что суды первой и апелляционной инстанции пришли к обоснованному выводу о том, что Постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 18.09.02 по делу N 05-4703/02-230/17 восстановлены права Товарищества на спорное здание в полном объеме, оспариваемый юридический акт прекратил свое действие, следовательно, не может нарушать права и законные интересы заявителя. В случае, если права собственника еще не восстановлены, признание недействительной несуществующей регистрации не приводит к реальным изменениям в ЕГРП, не является основанием для аннулирования всех последующих регистраций и восстановления записи о первоначальном собственнике, и, следовательно, не может считаться надлежащим способом защиты права.

В случае, если оспаривается цепочка всех последовательно проведенных регистраций права, и требования предъявлены ко всем обладателям зарегистрированных в разное время прав, то, по мнению некоторых авторов, нет причин устраниваться от оценки предшествующих регистраций, как нет и

препятствий к удовлетворению требований в отношении погашенных регистраций, если это приведет к разрешению спора.

Однако и в данном случае такой способ не всегда признается надлежащим. Так по делу № А56-30344/2006 КУГИ обратилось с иском к Обществу, ЗАО, Организации и Управлению Росрегистрации о признании недействительной государственной регистрации права собственности на объекты недвижимости.

Как следует из материалов дела, Управлением Росрегистрации произведена регистрация перехода права собственности Общества на спорные объекты на основании договора купли-продажи, заключенного с ЗАО, которое, в свою очередь, приобрело их у Организации по договору купли-продажи недвижимого имущества.

Суды первой и апелляционной инстанций приняв решение об удовлетворении иска пришли к выводу о недоказанности приобретения Организацией права собственности на спорные объекты, в связи с чем Организация не могла ими распоряжаться, а все последующие сделки в отношении указанных объектов ничтожны.

Постановлением от 24.01.2008 Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа отменил судебные акты первой и апелляционной инстанций и, не передавая дело на новое рассмотрение, принял новый судебный акт, в удовлетворении иска отказал.

При этом кассационный суд признал избранный КУГИ способ защиты своего нарушенного права ненадлежащим, отметив следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Закона о регистрации государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Согласно статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации одним из способов защиты гражданских прав является признание права. Защите права собственности посвящена глава 20 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Из системного толкования приведенных норм и того факта, что КУГИ, не обладающий зарегистрированным правом на спорные объекты и фактически ими не владеющий, в обоснование своих требований ссылается на то, что Организация в результате последовательных сделок приобрела эти объекты у лица, которое не имело права их отчуждать, следует, что вопрос о праве собственности на такое имущество может быть разрешен только при рассмотрении виндикационного иска, когда обеспечивается возможность установления добросовестности приобретения имущества и его надлежащего собственника, соединение права и фактического владения, что гарантирует всем участникам спора защиту их прав.

Поскольку КУГИ не обращался с виндикационным иском, в удовлетворении иска отказано.

Определением Высшего Арбитражного суда РФ в передаче дела № А56-30344/2006 в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора постановления ФАС СЗО КУГИ отказано.

На состоявшемся 18 - 20 сентября 2008 года в г. Вологде заседании Научно-консультативного совета при ФАС СЗО рекомендовано, что в случае, если

произведена государственная регистрация права собственности другого лица, владеющего спорным объектом недвижимости, невладеющий собственник может защитить свое право путем обязательного соединения исковых требований о признании права собственности и о виндикации имущества

Обращение только с требованием о признании недействительной государственной регистрации права собственности, безусловно, правомерно в случае, если между лицом, за которым зарегистрировано право собственности и лицом, действительно являющимся собственником имущества отсутствует спор о праве, а регистрация фактически стала следствием ошибки как лица, обратившегося за ней, так и регистрирующего органа. По такому делу надлежащими ответчиками являются и регистрирующий орган, и лицо, за которым ошибочно зарегистрировано право собственности.

Так, по делу № А05-7392/2007 Управление Росимущества обратилось к УФРС с заявлением о признании недействительной государственной регистрации права собственности Архангельской области на земельный участок, расположенный по адресу: г. Архангельск, ул. Урицкого 68.

При этом заявитель указал, что за Архангельской областью зарегистрировано право собственности на расположенный по тому же адресу земельный участок, принадлежащий Российской Федерации.

Из материалов дела следует, что Архангельской области принадлежит земельный участок площадью 1 292 кв.м., а Российской Федерации – площадью 2,2175 га, расположенные по ул. Урицкого 68 в г. Архангельске. Участкам присвоены разные кадастровые номера. При обращении за государственной регистрацией права собственности КУГИ Архангельской области был представлен кадастровый план на земельный участок, принадлежащий Российской Федерации. Несмотря на то, что представленные на регистрацию документы содержали противоречивые сведения, не позволяющие надлежащим образом идентифицировать земельный участок, Управление Росрегистрации зарегистрировало право собственности Архангельской области на не принадлежащий ей земельный участок.

Судом при рассмотрении дела установлено отсутствие спора в отношении земельных участков между Архангельской областью и Российской Федерацией.

Исковые требования удовлетворены, регистрация права собственности Архангельской области признана недействительной.

Оставляя решение суда без изменения ФАС СЗО указал, что суд правильно исходил из того, что основанием для признания оспариваемой государственной регистрации недействительной является не спор по поводу принадлежности земельного участка или оспаривание правоустанавливающих документов, послуживших основанием для регистрации права, а ненадлежащее исполнение Управлением Росрегистрации требований Закона о регистрации, что привело к незаконной регистрации права.

Все чаще стороны обращаются к такому способу защиты своих прав как признание недействительным зарегистрированного права собственности.

Изначально суды разных регионов по-разному отнеслись к этому способу защиты права. Если ФАС СЗО признал такой способ возможным, то другие суды не сразу с этим согласились. Имели место отказы в удовлетворении иска или только исходя из того, что такой способ защиты не указан в статье 12

Гражданского кодекса Российской Федерации, или с учетом того, что такой способ защиты противоречит основам права.

Как указывали поначалу арбитражные суды г. Москвы (всех уровней), исходя из положений статьи 2 Закона о регистрации зарегистрированное право может быть оспорено, но не признано недействительным.

Понятие недействительное право в законодательстве отсутствует. Право в силу самого определения этого понятия не может являться недействительным, оно может быть только действительным. В противном случае оно просто не является правом. Недействительным в судебном порядке может быть признан ненормативный акт, а не право.

В правовой литературе неоднократно высказывалась точка зрения о неприменимости данного способа защиты, при этом указывалось, что нет литературы, посвященной недействительности права, в отличие от недействительности сделок.

Как считает В. Лапач, («Оспаривание сделки или права» Экономика и жизнь - Юрист 2004 № 3) интересы стабильности гражданского оборота должны исключать даже мысль о том, то в результате оспаривания может быть установлена недействительность предшествующего зарегистрированного права. Если право существует, оно всегда действительно. Если недействительны основания, приведшие к незаконной регистрации права, то следствием этого будет отсутствие (несуществование) ранее зарегистрированного права, но ни в коем случае не недействительность такового.

Однако этот способ защиты находит все большее применение, поскольку он позволяет одновременно оспорить и основания государственной регистрации и саму государственную регистрацию и реально восстановить нарушенные права.

При рассмотрении этого спора исследуются договоры или иные документы, послужившие основанием для проведения государственной регистрации и, в случае признания недействительными этих оснований решается вопрос о недействительности самого зарегистрированного права. Решение о признании зарегистрированного права недействительным является основанием для аннулирования записи о нем в ЕГРП.

Вывод о возможности заявления удовлетворения требования о признании недействительным зарегистрированного права был подтвержден ВАС РФ в решении от 05.07.2006 по делу № 11159/04. Рассматривая в качестве суда первой инстанции иск Российской Федерации о признании права собственности на объект недвижимого имущества и признании недействительным зарегистрированного права Орловской области, коллегия ВАС РФ указал, что требования о признании недействительным зарегистрированного за субъектом РФ права собственности соответствуют законодательству.

На настоящий момент через ВАС РФ прошло значительное число с таким предметом спора, при этом сам способ защиты уже не вызывает сомнений.

Применяется этот способ и нашими сторонами.

Как пример можно привести дело № А05-1573/2007 по иску Общества к РЖД о признании недействительной государственной регистрации права собственности РЖД на сооружение-комплекс и об истребовании из незаконного владения ответчика железнодорожного тупика протяженностью 374 м.

В рамках названного дела рассматривался также встречный иск РЖД к Обществу о признании недействительной государственной регистрации права собственности Общества на железнодорожный тупик протяженностью 800 м.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении основного и встречного исков, кассационная инстанция оставила решение без изменения. При этом суды первой и кассационной инстанций посчитали, что представленными в материалы дела документами не подтверждается регистрация прав Общества и РЖД на один и тот же объект. По заявлению РЖД к требованию Общества об истребовании имущества из чужого незаконного владения судом применен срок исковой давности, который истек.

Решением суда по делу № А05-1963/2008 отказано в удовлетворении требований УВД Архангельской области о признании недействительным зарегистрированного за Архангельской КЭЧ права оперативного управления на здание казармы-штаба, расположенное по адресу: г. Архангельск, ул. Суворова 17.

Решениями по делам № А05-11153/2007, № А05-11523/2007, № А05-11520/2007, № А05-11518/2007 ГУП АО «Фармация» отказано в признании недействительными зарегистрированных прав МО «Город Архангельск на помещения аптек, находившиеся или находящиеся в аренде у ГУП «Фармация».

Судья

И.А. Макаревич

Помощник судьи

Г.Б. Старопопова

30.12.2008