



Недвижимость и строительство

Лекция № 3. Права на объекты недвижимости. Часть 2

Светлана Соркина
Старший юрист, руководитель практики

Курс лекций, ноябрь - декабрь

Содержание

1. Основания прекращения прав на недвижимость (в том числе изъятие объектов для государственных и муниципальных нужд)
2. Защита прав на объекты недвижимости

— Прекращение прав на недвижимость —

Основания прекращения прав

Добровольное прекращение (ст. 235 ГК РФ)

1. Отчуждение имущества
2. Отказ от имущества
3. Гибель имущества

Основания прекращения прав

Принудительное прекращение (ст. 235 ГК РФ)

1. Обращение взыскания на имущество по обязательствам
2. Отчуждение имущества в связи с изъятием земельного участка ввиду его ненадлежащего использования
3. Отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности
4. Отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием для государственных или муниципальных нужд
5. Реквизиция и конфискация
6. Иные, предусмотренные ГК РФ

Отказ от права собственности

- По заявлению собственника
- Пока другое лицо не приобрело право собственности, первоначальный собственник не лишается прав и не освобождается от обязанностей в отношении такого имущества

Отчуждение имущества в связи с изъятием участка под ним

- Ввиду ненадлежащего использования земельного участка (ст. 239 ГК РФ)
- Процедура: путем продажи с публичных торгов (ст. 284-286 ГК РФ)
- Решение принимается уполномоченным органом государственной власти или местного самоуправления
- Если собственник не согласен, орган предъявляет требование о продаже земельного участка в суд (п. 3 ст. 286 ГК РФ)

Изъятие для государственных / муниципальных нужд (Гл. VII.1 ЗРФ)

- Решение принимается уполномоченным органом
- Правообладателю предварительно выплачивается возмещение (учитывается рыночная стоимость объекта + убытки)
- Может быть предусмотрено предоставление иного недвижимого имущества с зачётом стоимости изымаемого
- Если собственник не согласен, орган предъявляет требование о продаже земельного участка в суд

Защита прав на недвижимое имущество

Способы защиты прав

Виндикационный иск / Негаторный иск



отсутствие / наличие владения



Иск о признании права собственности?

Исковая давность

Виндикационный иск / Негаторный иск



есть



нет

Почему?

Переквалификация

П. 9 Постановления Пленума ВС РФ № 25

«суд определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам. ... В связи с этим ссылка истца в исковом заявлении на не подлежащие применению в данном деле нормы права сама по себе не является основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования»

Виндикация

1. Собственник (ст. 301 ГК РФ)

«истребование имущества из чужого незаконного владения»

2. Законный владелец (ст. 305 ГК РФ)

«Права ... принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором»

Виндикация (продолжение)

Истец доказывает (все пункты)

1. Что он собственник
2. Владение у ответчика
3. Владение ответчика незаконно
4. Ответчик недобросовестен

Виндикация (продолжение)

Истец доказывает, что он собственник

1. Право было (основание возникновения права, выписка из ЕГРН)
2. Право не прекратилось на момент иска (причина сохранения права собственности)

Виндикация (продолжение)

Истец доказывает владение ответчика

Факт утраты владения (захват; недействительная сделка, заключенная самим истцом)

Виндикация (продолжение)

Истец доказывает **незаконность** владения ответчика

Доказывание права собственности + того, как истец утратил владение + отсутствия подтверждения законности владения ответчика

Незаконность:

1. Владелец не имеет договора с собственником;
2. Владелец – покупатель по недействительной сделке;
3. Владелец – покупатель от лица, которое захватило имущество / приобрело его по недействительной сделке

Виндикация (продолжение)

Истец доказывает недобросовестность ответчика
(Презумпция добросовестности ответчика)

Факты, указывающие на недобросовестное приобретение владения

(Ранее ответчик в практике мог возражать, что он добросовестный; теперь же презюмируется добросовестность ответчика)

Защита против виндикации

Ответчик защищается (любой из пунктов):

1. Путем опровержения того, что доказывается истцом (любой из 4 пунктов)
2. Ссылкой на исковую давность
3. Ссылкой на гибель вещи
4. Доказательством добросовестного приобретения

Добросовестное приобретение (ст. 302 ГК РФ)

Ключевые моменты

1. **Всегда** от несобственника
2. Право возникает **в силу закона**, а не в силу волеизъявления собственника

Состав добросовестного приобретения

Лицо (все пункты)

1. Возмездно
2. Приобретает имущество
3. Не знает и не должно знать, что от несобственника
4. По воле собственника

Состав добросовестности: 1-3

Победа над истцом-собственником: 1-4

Состав добросовестного приобретения (продолжение)

1. Возмездно – выплачена **полная стоимость** имущества
2. Приобретает имущество – получено **владение**
3. Не знает и не должно знать, что от несобственника – лицо (i) было **осмотрительным**: проверяло ЕГРН, скорость перепродажи, цену сделки; (ii) не аффилировано со знавшими лицами
4. По воле собственника* – ВАС РФ: **не захвачена** у собственника; выбыла не ввиду действия сил природы

*воля собственника может быть даже при недействительной сделке (к примеру, по недействительному договору купли-продажи, по которому истец по своей воле произвел отчуждение недвижимости)

А если сделка с пороком воли?

Состав добросовестного приобретения (продолжение)

Если имущество выбыло против воли истца? - добросовестный ответчик проиграет.

Но он вправе

- a) предъявить иск об убытках к продавцу
- b) потребовать у истца-собственника компенсацию стоимости неотделимых улучшений

Позиция КС РФ в отношении виндикации

Постановление КС РФ от 22.06.2017 г. № 16-П по делу об оспаривании п. 1 ст. 302 ГК РФ о виндикации

Если добросовестный приобретатель полагался на данные ЕГРН и зарегистрировал в нем свое право собственности на квартиру, то виндикация по иску публично-правового образования, своевременно не выявившего выморочное имущество, не допускается

Исковая давность в виндикации

Общий срок исковой давности (ст. 200 ГК РФ) – **3 года** с момента (субъективный срок), когда истец узнал

1. о нарушении своего права и
2. о том, кто является ответчиком,

но не более 10 лет с момента утраты владения (объективный срок)

Негаторный иск

Требование устранения всяких нарушений права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (ст. 304 ГК РФ)

Заявляет

1. собственник
2. иной правообладатель (ст. 305 ГК РФ)

Разновидности негаторных исков

В связи с нарушениями

1. фактическими (различные помехи – шлагбаумы, линейные объекты и др.)
2. юридическими (исправление записи в реестре; регистрация одного и того же объекта под различными кадастровыми номерами)

Case study

1. Истец владеет помещением в здании, ответчик перегородил общий коридор и лишил истца доступа в его помещение. Истец заявляет виндикацию. Что решит суд?
2. Истец владеет земельным участком, ответчик на соседнем земельном участке построил завод, отходы которого сливаются на земельный участок истца. Как защититься истцу?

Дополнительная литература:

1. Скловский К.И. Повседневная цивилистика, 2017.
2. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве, 2010.
3. Постановление КС РФ от 22.06.2017 г. № 16-П.

Ваши вопросы?

Лектор



Светлана Соркина

Руководитель практики

Недвижимость и строительство

Hogan Lovells (Москва)

T +7 495 933 3000

svetlana.sorkina@hoganlovells.com



www.hoganlovells.com

"Hogan Lovells" or the "firm" is an international legal practice that includes Hogan Lovells International LLP, Hogan Lovells US LLP and their affiliated businesses.

The word "partner" is used to describe a partner or member of Hogan Lovells International LLP, Hogan Lovells US LLP or any of their affiliated entities or any employee or consultant with equivalent standing.. Certain individuals, who are designated as partners, but who are not members of Hogan Lovells International LLP, do not hold qualifications equivalent to members.

For more information about Hogan Lovells, the partners and their qualifications, see www.hoganlovells.com.

Where case studies are included, results achieved do not guarantee similar outcomes for other clients. Attorney advertising. Images of people may feature current or former lawyers and employees at Hogan Lovells or models not connected with the firm.