

# Перспективы защиты права собственности. Важные аспекты практики.

Адвокатская палата Челябинской области

Адвокат Хардина Елена

2019 г.



## Кто оспаривает права на недвижимость?

- граждане, у которых имущество выбыло из владения по мимо их воли (мошенничество, заблуждение относительно сделки)
- граждане, чьи права нарушены сделкой (права второго супруга, наследники (в т.ч. имеющие обязательную долю в наследстве))
- государственные органы (опека, прокуратура, органы социального обеспечения и т.д)
- мошенники

8-12  
АПРЕЛЯ



## Почему приходится защищаться в суде?

- не проверили риски перед покупкой;
- после сделки возник спор между наследниками;
- выяснилось, что сделка совершена не уполномоченным лицом;
- оспариваются права, если сделка совершена, где основанием права собственности являлось завещание или дарение



# Кто ответчик?

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.



## Проблемы возврата права собственности

- отсутствие доказательств недействительности сделки;
- пропуск срока исковой давности;
- нет доказательств мошеннических действий (такое доказательство устанавливается только приговором суда);
- ненадлежащий истец;
- ненадлежащий способ защиты (неверные требования);
- несовершенство института добросовестного приобретателя



!! Необходимо отметить, то, что оспариванию подлежит не регистрационная запись, а зарегистрированное право путем предъявления иска к правообладателю



Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется в рамках искового производства, связанного с рассмотрением спора о праве, который предполагает решение вопроса о том, кому из сторон принадлежит спорное право.



Всегда ли может защитить свои права  
добросовестный приобретатель?





Добросовестный приобретатель  
не может быть признан  
добросовестным, если к моменту  
сделки в отношении спорного  
имущества имелись притязания  
третьих лиц, о которых ему было  
известно, и если такие притязания  
впоследствии признаны в  
установленном порядке  
правомерными



Признание покупателя  
добросовестным не всегда может  
являться гарантом того, что право  
собственности на недвижимость  
останется за ним



### ИЗ ПРАКТИКИ:

«В рассматриваемом случае Разареновым А.Н. выбран надлежащий способ защиты своего права – иск о признании за ним права собственности на квартиру и об истребовании данного имущества из владения А. В анализируемой ситуации спорное имущество было из владения собственника помимо его воли; приобретатели Б.Д.К и Б.Т.Н, а затем А) приобрели имущество возмездно и не знали и не могли знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего право на его отчуждение. При таких обстоятельствах, виндикационный иск является обоснованным и подлежит удовлетворению».



Если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

В то же время решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия ее недействительности, **не является основанием для внесения записи в ЕГРП.**



## Про сроки давности...

В силу п.2 ст.181 ГК РФ, срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год.

Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (п.1 ст.179 ГК РФ), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.



## Про сроки давности...

К искам об истребовании имущества из незаконного владения, применяется общий срок исковой давности, который в силу ст.196 ГК РФ составляет три года и исчисляются согласно ст.200 ГК РФ со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.



## Пример из практики:

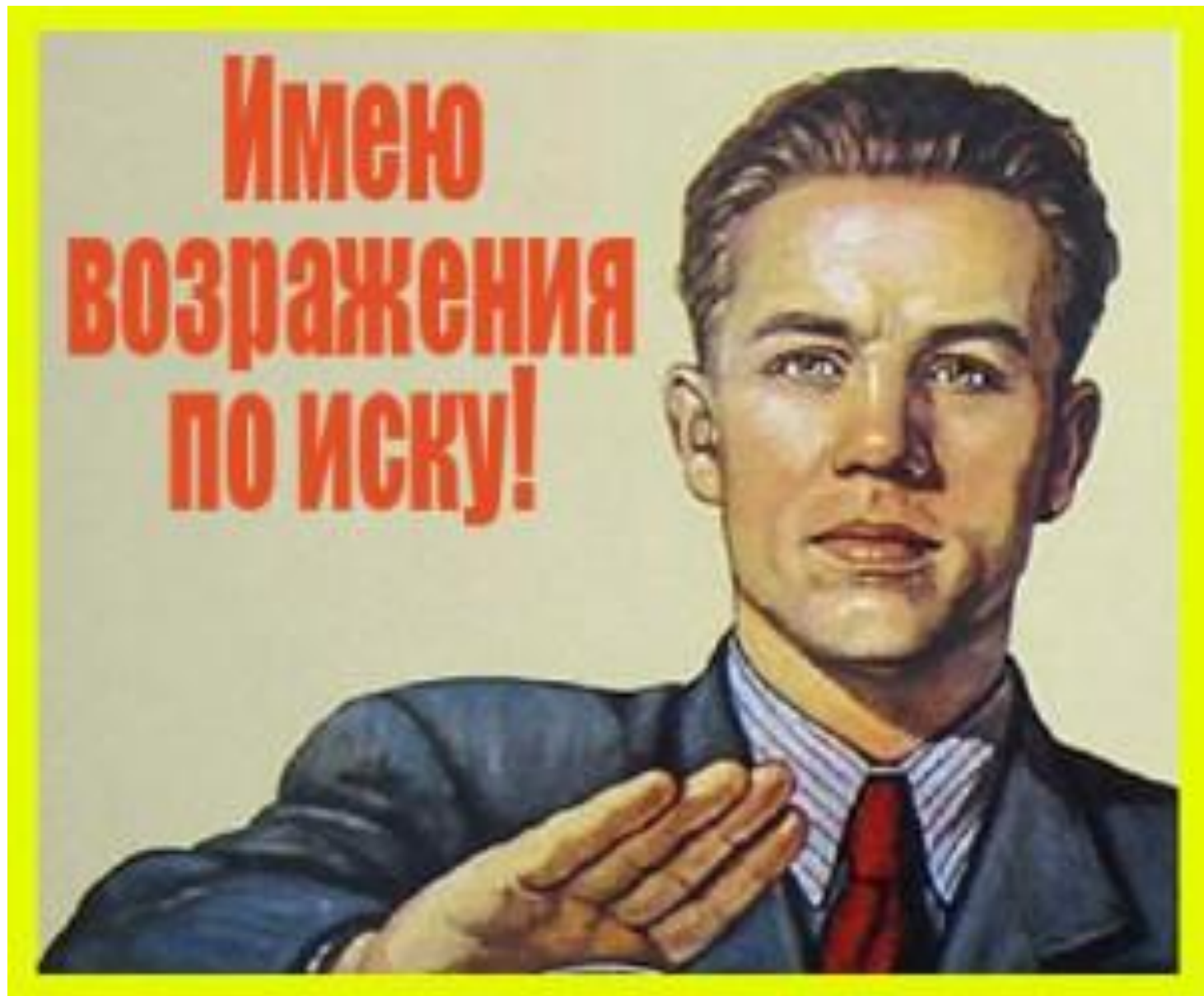
«Учитывая , что факт совершения сделки купли-продажи спорной квартиры между Малевой Е.С. и Бабенко И.А., действующим от имени Суворова Н.И., под влиянием обмана установлен вступившим в законную силу приговором суда, то указанный договор является недействительным по основанию, предусмотренному ст.179 ГК РФ, а не по основанию, предусмотренному ст.170 ГК РФ».



ВСЕРОССИЙСКИЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

8-12  
АПРЕЛЯ

SOCHI





## Возражения ответчиков при оспаривании права собственности

- заявитель (истец) сам мошенник и аферист
- срок начал течь с момента подачи заявления в полицию (признания потерпевшим)
- все документы были в порядке, в выписке из ЕГРН не было обременений
  - ненадлежащий ответчик
- сделка была притворной, т.к. был займ с залогом
- отсутствие оснований для заявленных требований



## Подведем итоги:

- понимание основ закона полезно, но не гарантирует достижения результата.
- возможность положительного исхода зависит от множества факторов



# БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!

Адвокат Хардина Елена Викторовна

Контакты:

+7 951 4444263

e-mail : [xardina\\_elena@mail.ru](mailto:xardina_elena@mail.ru)

Соц. сети Вконтакте, Facebook

Instagram @advocate\_xardina\_elena

8-12  
АПРЕЛЯ

