Аналитическая справка о судебной практике Арбитражного суда Московской области по разрешению споров, связанных с защитой права собственности

Отделом аналитической работы и систематизации законодательства Арбитражного суда Московской области проведен анализ складывающейся судебной практики по разрешению споров, связанных с защитой права собственности, за 2009 г.

Проблема права собственности, разновидность ее форм и способов защиты в настоящее время весьма актуальна и занимает особое место в российском гражданском праве.

Статистические данные свидетельствуют о ежегодном увеличении количества поступивших дел данной категории.

Если в 2008 г. количество дел, связанных с защитой права собственности, составило 893 дела, то в 2009 г. — 1171, что на 24% больше, чем в 2008 г.

Практика разрешения дел, связанных с защитой права собственности, позволяет выделить основные проблемные вопросы:

- признание права собственности на недвижимое имущество;
- истребование имущества из чужого незаконного владения;
- устранение нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения.

Говоря о защите права собственности, нельзя не сказать о проблеме оспаривания зарегистрированного права на недвижимость. Понятие оспаривания зарегистрированного права было введено в оборот Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Федеральный закон № 122-ФЗ). В Законе говорится, что государственная регистрация является единственным доказательством существования

Loaded: 01-06-2024 PMt 23:41:53
PMO_2010-03_blok.indd 48 06.09.10 18:24

зарегистрированного права, а зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Между тем данный Закон не устанавливает конкретного способа оспаривания зарегистрированного права.

Согласно ст. 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Статьей 11 ГК РФ закреплена судебная защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Защита гражданских прав осуществляется перечисленными в ст. 12 ГК РФ способами, статья также содержит указание на возможность применения иных способов, предусмотренных в законе.

Поскольку в Гражданском кодексе РФ, в Федеральном законе № 122-ФЗ, в иных законах не предусмотрен такой способ защиты, как признание недействительным зарегистрированного права, суды приходят к выводу, что оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество может происходить лишь с использованием установленных гражданским законодательством способов защиты, применяемых с учетом характера и последствий соответствующего правонарушения.

В июле 2009 г. в связи с вступлением в силу изменений в ст. 28 Федерального закона № 122-ФЗ, и в соответствии со ст. 16 Федерального конституционного закона от 28.04.1995 № 1-ФКЗ «Об арбитражных судах в Российской Федерации» Президиум ВАС РФ дал арбитражным судам свои разъяснения в Информационном письме от 21.07.2009 № 132 «О некоторых вопросах применения арбитражными судами статей 20 и 28 Федерального закона „О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним“».

Loaded: 01-06-2024 PMt 23:41:53
PMO_2010-03_blok.indd 49 06.09.10 18:24