

ЗАЩИТА ПРАВ, СВЯЗАННЫХ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИХ ВЕЩНЫХ ПРАВ В ГРАЖДАНСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ РФ.

Что такое право собственности?

Право собственности это единство трех правомочий: владения, пользования и, распоряжения имуществом. Обладание правом собственности позволяет определять судьбу вещи по своему усмотрению.

Факт физического обладания вещью (к примеру, зданием, земельным участком) не означает наличие права собственности, и,

как следствие, права распоряжения вещью. Здесь следует учитывать, что право собственности может быть не зарегистрировано за владельцем или зарегистрировано за другим лицом.

**Право собственности на
недвижимость одно из основополагающих
гражданских прав, поэтому может быть
оспорено только в судебном порядке.**



Когда возникают споры о собственности?



Споры о праве собственности возникают при любом столкновении интересов правообладателей:

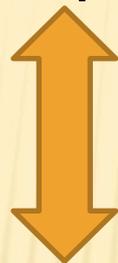
- при приобретении недвижимости;
- пересечении границ участков;
- владении на правах аренды;
- строительстве новых объектов.

Как возникает право собственности?

Право собственности возникает **при создании нового объекта недвижимости** (постройке жилого дома, например), при приобретении недвижимости по договору (к примеру, покупка квартиры, комнаты), при наследовании.

- В случае постройки нового дома или **при покупке квартиры право собственности возникает в момент государственной регистрации.**

**Судебная защита прав
собственности осуществляется судом.**



Эта процедура включает в себя совокупность средств, которые предусмотрены Гражданским законодательством, и которые направлены на устранение нарушений права собственности, и защиту интересов тех, кто ими обладает.

Это может быть защита права собственности на землю, недвижимость и прочее. Иск, подаваемый в суд в данной ситуации, может быть виндикационным или негаторным.

Виндикационный иск подается в суд или **арбитражный суд** в том случае, если не владеющий собственник требует вернуть имущество из незаконного владения третьего лица или другого собственника, владеющего частью чужой собственности неправомерно.

Основой для такого иска является ст. 301 Гражданского кодекса, в которой указано, что собственник имеет право истребовать законное имущество из чужого владения.

Отдельными особенностями обладают правила истребования имущества из чужого незаконного владения, когда оно находится у добросовестного приобретателя.



Таковым является лицо, которое приобретало имущество у другого лица, не имевшего прав на его отчуждение, о чем приобретатель не мог знать.

Если имущество было приобретено возмездно, собственник имеет право истребовать его в том случае, если оно было утеряно или похищено у собственника, либо лица, которому оно передавалось во владение. Если имущество передавалось безвозмездно, истребовать его можно в любом случае.

От лица, которое приобрело имущество зная, что оно является незаконным, собственник также вправе требовать возмещение дохода, который был им получен за время пользования им.

В то же время, и добросовестный и недобросовестный приобретатель имеют право требовать от собственника возмещение расходов, связанных с содержанием его имущества.

Добросовестный приобретатель может оставить себе все улучшения, которые были произведены с имуществом, если их отделение не нанесет порчу имущества, либо также требовать за них компенсацию.

Негаторный иск подается в арбитражный суд – нарушение прав распоряжения и пользования собственностью.

- В случае, если собственник не был лишен владения имуществом, но его права, связанные с распоряжением и пользованием своей собственностью нарушаются, в арбитражный суд подается **негаторный иск**.

-
- Основанием для подачи такого иска являются обстоятельства, которые обосновывают **право собственника на пользование имуществом** и при этом подтверждают, что третье лицо препятствует этому.
 - Истец не обязан доказывать, что действия этого лица являются неправомерными при условии, что тот сам не докажет, что его действия правомерны.

- Негаторные иски подаются не только при уже существующих нарушениях, но и при их возможном возникновении.



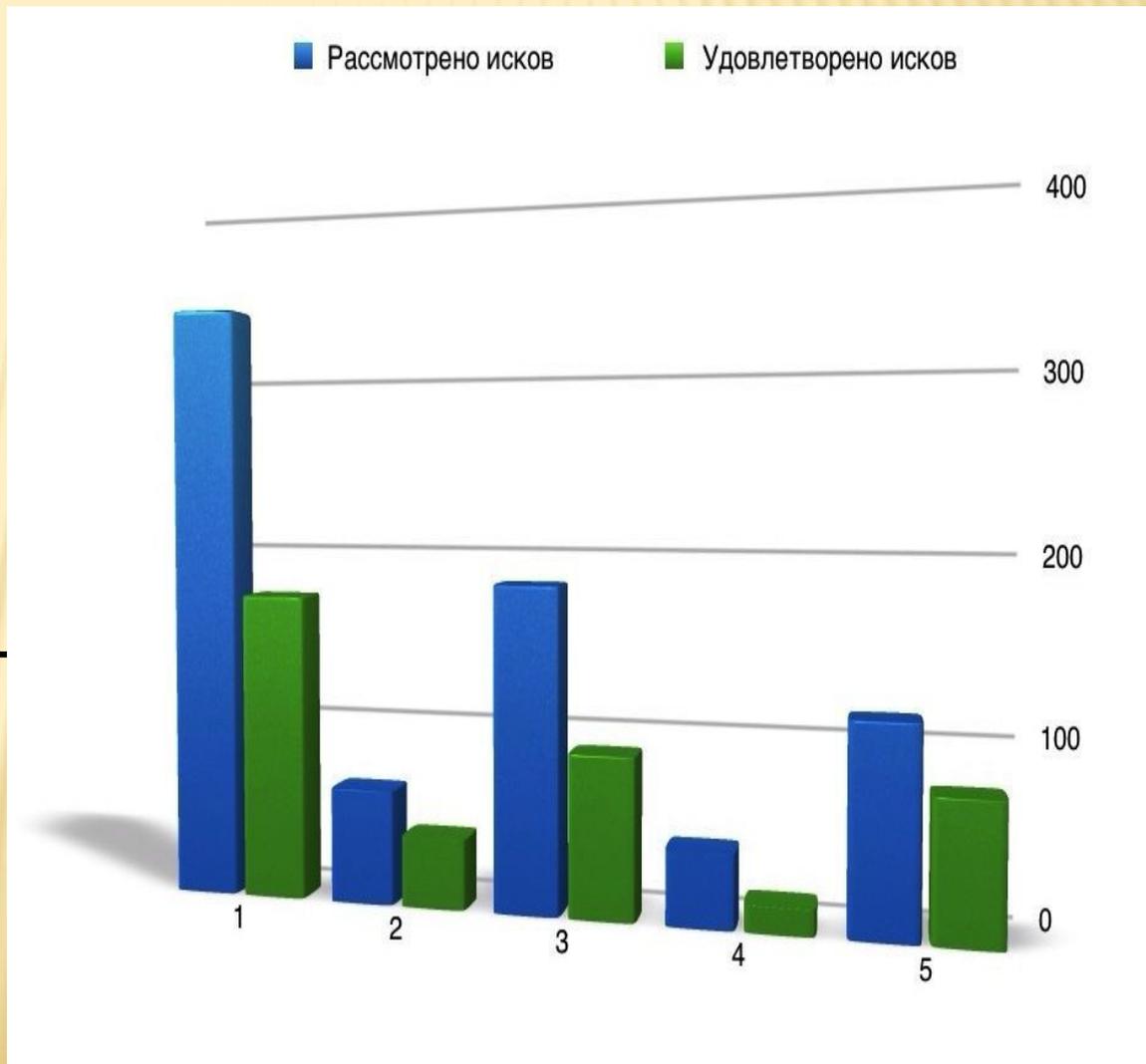
- Срок исковой давности в таких делах не устанавливается; удовлетворение негаторного иска не зависит от виновности лица, которое своим поведением создает трудности пользования законным имуществом.

ЗАЩИТА ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ И НЕДВИЖИМОСТЬ

Множество исков, которые подаются на рассмотрение в арбитражный суд, связано с незаконным пользованием или **изъятием его земельного участка.**

СТАТИСТИКА ПОДАННЫХ ИСКОВЫХ ЗАЯВЛЕНИЙ И УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ СУДА.

Законами предусмотрено, что гражданин, имеющий право собственности на недвижимость или землю, может лишиться его только в судебном порядке.



СТАТИСТИКА ПОДАННЫХ ИСКОВЫХ ЗАЯВЛЕНИЙ И УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ СУДА ЗА 2016 ГОД

№ п/п	Категория арбитражного дела	Количество рассмотренных исков	Количество удовлетворенных исков
1	Признание права собственности	338	174
2	Обжалование отказа в государственной регистрации	65	40
3	Истребование имущества из чужого незаконного владения	183	91
4	Признание права собственности на земельный участок	42	15
5	Истребование земельного участка из чужого незаконного владения	116	78

При изъятии этого имущества в государственных интересах, ему в качестве компенсации должен быть передан равноценный объект. Все убытки, которые были нанесены собственнику, должны возмещаться на общих основаниях.

Если качество земли и условий проживания связано с деятельностью предприятия, собственник имеет право требовать компенсацию.

-
- ❑ В случае, если происходит **изъятие участка**, на котором находится дом или прочее имущество владельца, **прекращение права собственности** на него должно соответствовать законодательству, а также предусматривать возмещение убытков.

Если собственник не согласен с вынесенным решением, то решение о прекращении его права собственности должен принимать только суд, а в отношении хозяйствующих субъектов - арбитражный суд.

КАК ПОДАТЬ ИСК ОБ ИСТРЕБОВАНИИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ?

- Собственник имущества при нарушении его прав может обратиться в суд и **отсудить свое имущество от незаконного владельца**. Ответчиком по такому иску будет лицо, удерживающее ваше имущество.
- Однако собственник имущества, доказав свое право владения, пользования и распоряжения объектом, может оказаться в ситуации, когда его имущество находится у добросовестного приобретателя, что чревато сохранением за последним права собственности.





- Поэтому адвокату следует тщательно продумывать доказательную базу, приводимые аргументы, формулировку исковых требований, подаваемых в арбитраж.
- В период рассмотрения спора **необходимо просить суд применить обеспечительные меры** для сохранности предмета спора.

КАК ЗАЩИТИТЬ СВОЕ ИМУЩЕСТВО ОТ ВРЕДА, ПРИЧИНЯЕМОГО ДЕЙСТВИЯМИ ДРУГИХ ЛИЦ?

- Защита имущества от вреда, причиняемого действиями других лиц, осуществляется в судебном порядке.
- При подаче иска нужно быть готовым доказать суду свои правомочия (право собственности или право владения на основании договора или закона), и наличие реальной угрозы нарушения прав и интересов истца.

-
- ❑ При этом неважно, на каком участке совершаются опасные действия: на своем или на чужом.
 - ❑ Итогом судебного разбирательства является обязанность нарушителя прекратить свои действия либо устранить их последствия.

ЧТО ДЕЛАТЬ В СЛУЧАЕ, КОГДА ВАШЕ ИМУЩЕСТВО АРЕСТОВАНО СУДОМ ИЛИ ПРИСТАВАМИ?

- Прежде всего следует выяснить какой орган наложил арест на объект: приставы или суд.
- Если арест применен судом в качестве обеспечительной меры, то собственник может обратиться с заявлением об отмене таких мер.

- Если участок арестован приставами, то необходимо подавать иск в суд и требовать освобождения имущества от ареста. Право обращения в суд в перечисленных случаях предоставлено собственникам, законным владельцам и некоторым иным заинтересованным лицам.

В том случае, если имущество арестовано судом в рамках уголовного дела, имеет смысл обратиться с ходатайством об отмене ареста или жалобой в вышестоящий суд об его отмене.

Можно ли зарегистрировать права на недвижимое имущество с помощью суда?

- ❑ Регистрация права на недвижимое имущество с помощью суда возможна. Если регистрирующий орган не производит регистрацию права по каким-либо основаниям **необходимо обращаться в суд с исковым заявлением о признании собственности**. Также обращение в суд потребуется, когда необходимо устанавливать право собственности при самовольной постройке.

-
- Регистрация осуществляется в случае, когда в резолютивной части решения суд обяжет регистрирующий орган произвести регистрацию собственности.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!!!!