

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования

**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г.  
ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра гражданского права и процесса

**ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО:  
ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ**

**АВТОРЕФЕРАТ МАГИСТЕРСКОЙ РАБОТЫ**

магистранта 2 курса 263 группы  
направления подготовки 40.04.01 «Юриспруденция»  
юридического факультета  
**Фокина Бориса Михайловича**

Научный руководитель  
канд.юрид.наук., доцент кафедры  
гражданского права и процесса \_\_\_\_\_ Зарубина М.Н.

Зав. кафедрой  
канд.юрид.наук., доцент кафедры  
гражданского права и процесса \_\_\_\_\_ Тогузаева Е.Н.

Саратов 2023

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность.** Во все времена недвижимость считалась признаком стабильности и высокого статуса в обществе. В истории России недвижимое имущество претерпевало большое количество изменений. Недвижимое имущество было и в составе общин, и в составе государства, а также имело большое количество коллизий правового регулирования на периоде становления Российской Федерации.

На данный момент недвижимостью на территории Российской Федерации является: «все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно<sup>1</sup>.» Помимо установленного законодательством определения недвижимость в умах граждан Российской Федерации считается неотъемлемой частью жизни и занимает наиболее важное место. Большое количество граждан стремятся к приобретению или продаже такого объекта гражданского оборота.

Современное регулирование в нормативно-правовых актах такого объекта гражданского оборота считается фундаментальным, но динамично прогрессирующим. Постоянно законодателем вносятся изменения в нормативно-правовые акты, издаются новые нормы, регулирующие правила продажи недвижимости, отчеты о проведении регистрационных процедур, уполномоченными на то органами и другие действия, направленные на регулирование института права собственности со стороны государства.

Не редко при реализации своих субъектных прав и обязанностей участники правоотношений по незнанию или другому намерению, игнорируют или наоборот осознано действуют вопреки установленных законодателем норм, которые регулируют оборот недвижимого имущества, вследствие чего между участниками происходят гражданско-правовые споры.

---

<sup>1</sup> См.: Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. от 08.12.2020) // Российская газета. 1994. N 238-239.

Из-за возникновения споров, связанных с недвижимым имуществом, главой 20 ГК РФ был закреплен институт защиты права собственности на недвижимое имущество.

Ввиду закрепления данного института возросло количество обращений собственников за защитой права собственности на недвижимое имущество, что в свою очередь указывает на актуальность данных споров.

Определяя меры, которые применяются при нарушении права собственности на недвижимое имущество, в правоприменительной практике возникают споры и разногласия относительно реализации прав собственника и других участников спора. Согласно этому, Верховный суд РФ не редко выпускает обзоры судебной практики, объясняя по каждой категории споров о защите права собственности на недвижимое имущество как применять те или иные нормы, относящиеся к институту защиты права собственности на недвижимое имущество.

Также научным сообществом часто указываются на проблемы в регулировании института защиты права собственности на недвижимость, тем самым указывая на актуальность данного института и в научном сообществе.

**Цель** настоящего исследования является комплексный анализ теоретических и практических аспектов защиты права собственности на недвижимость.

Для достижения указанной выше цели необходимо решить следующие **задачи**:

- проанализировать теоретический аспект защиты права собственности на недвижимое имущество;
- исследовать формы защиты права собственности на недвижимое имущество;
- указать на особенности рассмотрения споров, связанных с оспариванием регистрации недвижимого имущества;

- выявить проблемы применения альтернативных процедур в разрешении споров, связанных с защитой права собственности на недвижимость;

- определить специфические особенности института защиты права собственности в правоприменительной практике;

- установить перечень проблематик в области защиты права собственности на недвижимое имущество и предложить меры по их устранению;

- установить особенности исполнения судебных актов, установивших нарушение права собственности на недвижимое имущество.

**Объектом** исследования являются общественные отношения, связанные со способами и механизмами защиты права собственности на недвижимое имущество.

**Предметом** исследования выступают Конституция Российской Федерации, федеральные законы, конституционно-правовые акты, законодательство зарубежных стран, связанные с защитой права собственности на недвижимое имущество.

**Степень научной разработанности.** Значительный вклад в разработку защиты права собственности на недвижимость внесли Абрамова Е.Н., Аверченко Н.Н., Арсланов К.М., Анисимов А.П., Белов В. А., Гонгало Б.М., Дерюгина Т.В., Михайленко Е. М., Сергеев А. П., Суханов Е.А., Ярков В.В., Худойкина Т.В.

**Методологическую основу исследования** составили общенаучный диалектический метод познания, а именно дедукция, индукция, аналогия, абстрагирование, а также специальные: формально-юридический, сравнительно-правовой, метод правового моделирования, метод толкования правовых норм позволяющие рассматривать процессы и явления во взаимосвязи и динамике, а также различные частно-научные методы, используемые в юриспруденции: системно-структурный, формально-логический, статистический, сравнительно-правовой и др.

**Эмпирическую основу работы** составили акты толкования Пленума Верховного суда, а также материалы судебной практики судов общей юрисдикции.

**Правовой основой работы** выступают такие нормативно правовые акты как: Конституция РФ, федеральные законы, регулирующие институт приобретения права собственности.

**Научная новизна.** Нормативно-правовая база защиты права собственности на недвижимое имущество изменяется и совершенствуется, в связи с чем вызывает не мало дискуссий среди ученых. Полученные в ходе работы результаты могут оказаться полезными для совершенствования законодательства в исследуемой сфере, а также правоприменительной практике.

**Наиболее значимые положения, выносимые на публичную защиту:**

1) При рассмотрении споров, связанных с защитой права собственности на недвижимое имущество, огромное значение имеет правильный выбор вида иска, с которым следует обратиться в суд, а также правовой статус недвижимости, способы ее приобретения и характер спорного правоотношения;

2) Обязательственные способы защиты права на недвижимость являются наиболее распространенными и не предполагают какого-либо выбора среди существующих форм защиты. Для таких споров существует исключительная компетенция судов.

3) Делается вывод о необходимости прибегать к медиативным техникам на этапе разрешения спора, связанного с защитой права собственности на недвижимость. Как правило, при разрешении спорной ситуации в судебном процессе, само обращение в судебную инстанцию может привести к утрате доверия сторон и увеличить риски неисполнения договорных обязательств и прекращению отношений между сторонами.

Структура работы обусловлена её целями и задачами, которые указаны во введении, сама работа состоит из 3 глав, разделенных на 8 параграфов, заключение и библиографический список.

## **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

**В первой главе «Теоретический аспект защиты права собственности на недвижимое имущество: понятие, цели и значение»** были отмечены эволюционная последовательность формирования института недвижимости в России, современное состояние и последние изменения в гражданском законодательстве, обозначены основные формы защиты права на недвижимость, а также производные основания приобретения права на недвижимое имущество.

Сделан вывод о том, что впервые наиболее полноценно процессуальные особенности и процедуру рассмотрения споров, связанных с защитой права собственности на недвижимость, регулировал Устав гражданского судопроизводства 1864 г., в котором указывался полный порядок разрешения споров, права и обязанности сторон спора, возможности заявления о фальсификации доказательств. После Октябрьской революции способов защиты права на недвижимое имущество несколько поубавилось, а риски наличия такого имущества у частных лиц приводили к его изъятию и присвоению государством.

В современном российском праве выделяют две формы защиты права собственности на недвижимость, такие как судебная форма защиты права, которая закреплена в главе 20 Гражданского кодекса РФ (части первой) и внесудебную форму защиты права, которая отражена в статье 14 Гражданского кодекса РФ (части первой).

К традиционным способам защиты права собственности относят: истребование имущества из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ), истребование имущества от добросовестного приобретателя (ст. 302 ГК РФ), расчеты при возврате имущества из незаконного владения (ст. 303 ГК РФ),

защита прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения (ст. 304 ГК РФ), защита прав владельца, не являющегося собственником (ст. 305 ГК РФ), прекращение права собственности в силу закона (ст. 306 ГК РФ).

Автор с опорой на актуальную судебную практику исследует проблемы предъявления негаторного и виндикационного исков.

В работе сделан акцент на последние изменения законодательства в сфере определения правового режима недвижимого имущества:

- законодатель определил понятие земельного участка как недвижимую вещь, которая признается как часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом;

- нововведения коснулись зданий и сооружений, для образования которых обязательным условием является строительство указанных объектов;

- юридическое определение получило и помещение, которым признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях;

- правовая конструкция дает четкое определение возможности для субъектов гражданского общества осуществлять правомочия в образовании недвижимых вещей и др.

Во второй главе **«Практический аспект защиты права собственности на недвижимое имущество»** был сделан вывод, что выбор механизма разрешения споров зависит от многих факторов, включая природу спора, размер и сложность дела, а также желание сторон достичь консенсусного решения.

Выводы, к которым пришел автор по результатам изучения судебной практики по указанным категориям гражданских дел:

- споры, связанные с защитой права собственности и вещных прав, могут возникать в различных сферах, включая недвижимость, транспорт, интеллектуальную собственность и многие другие области. Они могут иметь

различную природу и связываться с разными типами возможных нарушений, начиная от неправомерных действий третьих лиц по отношению к собственности и заканчивая вопросами наследования и приобретения права собственности по договору;

- для того, чтобы сделка порождала тот правовой результат, на который она направлена, необходимо, чтобы она соответствовала определенным требованиям, которые относятся к субъектам, ее совершающим, их воле и волеизъявлению, содержанию сделки и ее форме;

- содержание сделки может быть признано недействительным, если оно содержит условия, которые противоречат общественной морали или нарушают права третьих лиц. Также недействительными могут быть условия, которые устанавливают неприемлемые ограничения на свободу действий одной из сторон или которые устанавливают слишком высокие штрафы или несправедливые условия оплаты;

- правоприменительный аспект применения последствий недействительности сделок с недвижимым имуществом – это сложный и часто спорный вопрос, который возникает в судебной практике. Действительность юридических отношений с недвижимым имуществом играет огромную роль в деле о праве собственности на недвижимость. Именно поэтому сделки с недвижимым имуществом должны быть заключены в строгом соответствии с законодательством;

- иски об оспаривании зарегистрированного права в Едином государственном реестре недвижимости достаточно распространены;

- основанием оспаривания зарегистрированного права является оспаривание правоустанавливающих документов, на основании которых проведена государственная регистрация права на недвижимое имущество;

- для оспаривания зарегистрированного права на недвижимое имущество необходимо применить последствия недействительности сделок в виде возврата объекта недвижимости: путем предъявления исков об истребовании имущества из чужого незаконного владения, если не возможен

возврат недвижимого имущества по сделке; путем предъявления исков о признании права собственности; путем предъявления исков о признании права отсутствующим;

- эффективным средством урегулирования споров, связанных с правом на недвижимость, следует признать медиацию, но не тогда, когда спор возник после заключения договора и связан с его исполнением, а на стадии преддоговорного согласования его условий. При правильном подходе к применению и распространению медиативных техник в согласовании условий договоров, связанных с приобретением прав на недвижимость и самой процедуры медиации, то это значительно повлияет на уменьшение количества дел в судебных органах, что является приоритетной задачей государственных органов в настоящее время.

В третьей главе **«Исполнение судебных актов, установивших нарушение права собственности на недвижимое имущество»** делается вывод о том, что характерной особенностью исполнения судебного акта, которым признается право собственности на недвижимое имущество, выступает тот факт, что исполнение органом осуществляющим регистрацию права данного решения производится не с даты вступления в законную силу судебного акта, а с момента подачи заявления заинтересованного лица о государственной регистрации права на недвижимое имущество. Это означает, что решение суда с отметкой о вступлении его в законную силу должно быть подано для проведения государственной регистрации и кадастрового учета в установленном законом административном порядке

**Заключение** содержит выводы, сделанные в ходе исследования. Главный результат работы заключается в том, что проведен комплексный анализ форм и способов защиты права собственности на недвижимое имущество.

**Апробация результатов исследования.** Основные выводы и положения работы докладывались и обсуждались на международных научно-практических конференциях и форумах:

- Всероссийская студенческая конференция на тему: «Юридические и психологические основы медиации проблемные аспекты» («2» декабря 2022 г., г. Саратов, СГУ им. Н.Г. Чернышевского)

- VI Международная научно-практическая конференция на тему: «Развитие цивилистического процесса в условиях цифровизации» («31» марта 2022 г., г. Саратов, Юридический факультет СГУ им. Н.Г. Чернышевского, кафедра арбитражного процесса СГЮА, г. Саратов).