

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
специализации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 605

Екатеринбург 2019

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социально-экономического образования
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующий кафедрой права:
_____ А.А. Воронина
«___» _____ 2019 г.

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 605

Исполнитель:
студентка группы ЗПВД-514 _____ Д.В. Мастюгина
(подпись)

Руководитель:
к.ю.н., доцент _____ Т.М. Звезда
(подпись)

Нормоконтролер:
ст. преподаватель _____ К.А. Игишев
(подпись)

Екатеринбург 2019

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ	7
1.1 Понятие и содержание права собственности	7
1.2 Субъекты и объекты права собственности	10
2. СИСТЕМА ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ СРЕДСТВ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ	14
2.1 Вещно-правовые способы защиты права собственности	14
2.2 Обязательственно-правовые способы защиты права собственности.....	24
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ.....	31
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА	46
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	52
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	55

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы: Отношения собственности с экономической точки зрения образуют основу любого общества, а регулировать и охранять данные отношения становится возможным при их правовой регламентации, путём создания системы норм. Тему защиты права собственности и иных вещных прав нельзя признать неразработанной в гражданском праве.

Тем не менее, в начале XXI века в России произошли радикальные изменения в социальной и экономической политике государства, что привело к возрастанию значения собственности, вызванное провозглашением последней основой экономических и политических реформирований, условием становления правового государства, а также возведением в России рыночных отношений, где доминирующим субъектом признается собственник, право собственности, которого защищается.

В судах значительно возросло количество споров, связанных с защитой права собственности, при рассмотрении которых проявляется определенное несовершенство законодательного регулирования данной категории дел. Современная наука характеризуется фрагментным исследованием проблем защиты вещных прав.

Актуальность темы исследования также обусловлена увеличением частного сектора экономики, значительным преобладанием дозволительных норм в гражданском праве, возможностью влияния и вмешательства государства в дела собственников, участвовавшими случаями незаконного захвата объектов недвижимости – все это приводит к столкновению интересов собственников.

Вследствие этого, право собственности образует центральный институт правовой системы России, а важнейшей задачей этой системы является охрана отношений собственности. Решение этой задачи обеспечивается различного рода гарантиями: социальными, политическими, экономическими, юридическими.

В состав последних входят способы защиты, само существование которых имеет бесспорное охранительное значение для участников правоотношений, и представляет собой обязательную предпосылку для их свободного осуществления. Положения о праве собственности занимают центральное место в Гражданском кодексе Российской Федерации, а способы защиты, позволяющие охранять нарушенное право, преобладают в судебной практике. Однако, при применении норм, направленных на защиту и охрану права собственности, возникает большое количество проблем, устранить которые возможно, проведя их комплексное исследование.

Во-первых, собственность подразумевает человеческое отношение к конкретным вещам. Такое имущество присваивается одним лицом, владельцем, за исключением всех остальных.

Во-вторых, понятие собственности также включает отношение владельца к присвоенной собственности, поскольку люди относятся к личному имуществу иначе, чем к собственности, принадлежащей другим. Поэтому закон должен учитывать эти два критических аспекта уравнивания собственности: отношения собственников имущества с третьими лицами и власть владельца над самим имуществом.

Конституция предоставляет гарантийное обеспечение на равную защиту всех форм собственности¹. В сравнении с ранее функционировавшим законодательством, устанавливающим преимущества в защите социалистической, и в особенности государственной собственности, в ныне же действующем законодательстве реализуется принцип единства квалификации и санкций за преступления против собственности, чьей бы она ни была. Таковым способом российское государство обеспечивает охрану на собственность в её различных конфигурациях на равных основаниях.

Объектом дипломной работы являются гражданско-правовые отношения по защите права собственности.

¹ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (в ред. от 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

Предметом настоящего исследования являются правовые нормы гражданского законодательства, а так же судебная практика в сфере защиты права собственности.

Цель дипломной работы: раскрыть и охарактеризовать институт защиты права собственности на основе научно-правового анализа, опыта юридической практики, широкого привлечения современной законодательной базы и научной литературы.

Для достижения указанной цели, определив значимость данного института, необходимо решить следующие задачи:

- изучить понятие и содержание права собственности;
- раскрыть понятие и виды способов защиты права собственности;
- рассмотреть различные способы защиты права собственности и их особенности;
- проанализировать действующее законодательство, выявить имеющиеся законодательные недоработки, их влияние на правоприменительную практику, а в результате предложить возможные пути их устранения.

Теоретическая база исследования: использованы труды учёных – юристов, которые занимаются проблемами гражданского права. Так, были использованы труды таких авторов как: П.В. Крашенинников, Б.М. Гонгало, В.А. Плетнева, К.Р. Файзрахманов.

Методологическая основа данного исследования включает в себя методы системного анализа.

Нормативную основу исследования составили: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ (далее ГК РФ).

Структура и содержание работы обусловлены целями и задачами, поставленными для исследования в дипломной работе. Дипломная работа состоит из введения, двух глав, анализа правоприменительной практики, методической разработки, заключения, списка использованных источников.

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ

1.1 Понятие и содержание права собственности

Собственность - это особенное понятие, которое очень часто встречается в юридической практике.

Понятие права собственности предусматривается гражданским законодательством РФ, и оно включает в себя три возможных вида действий, которые имеет право осуществлять лицо: владеть, распоряжаться и пользоваться (ст. 209, п. 2 ГК РФ)¹. Рассмотрим далее содержание права собственности, а также его основные виды и формы, с которыми можно столкнуться на практике.

Прежде чем приступать к рассмотрению содержания и видов права собственности, необходимо определить его понятие.

Если рассматривать его в объективном смысле, то нужно отметить, что данное право представляет собой целую систему законодательных норм, которые не только закрепляют, но еще и охраняют все те отношения, которые связаны с присвоением результатов производства, и средств, которые позволяют собственнику совершать действия по владению, распоряжению и пользованию имуществом².

При рассмотрении того же понятия в субъективном смысле следует определить то, что оно представляет собой определенный спектр полномочий собственника обозначенного имущества по отношению к его принадлежности и возможности определенных типов поведения в отношении него. Данное понятие регулируется положениями, закрепленными содержанием Гражданского кодекса РФ.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301 (далее – ГК РФ).

² *Грибанов В.П.* Пределы осуществления и защиты гражданских прав. М.: Статут, 2016. С.47.

Рассматривая содержание права собственности, надо определить то, что его основная суть состоит в том, что конкретный собственник имеет право на совершение любых действий в отношении того имущества, которое принадлежит ему (ст. 209 ГК РФ). Более того, они могут быть произведены исключительно по его собственному усмотрению. Законодатель отмечает, что совершаемые действия ни в коей мере не должны противоречить законодательству, действующему в РФ в настоящий момент. Более того, они не могут нарушить законные интересы и права других лиц.

Следует отметить, что на практике содержание права собственности заключается не только в совершении перечисленных трех типов действий. На деле законный собственник также имеет право на устранение иных лиц от процесса распоряжения его имуществом, принадлежащим ему на вполне законных основаниях.

Данное право завуалировано в содержании ст. 209 ГК РФ, в которой сказано о том, что собственник может совершать действия исключительно по своему усмотрению. Все остальные лица, которые, так или иначе, имеют отношение к данному имуществу, имеют право на совершение тех действий, которые будут разрешены собственником, и только в той форме, в которой он посчитает нужным.

Следует отметить, что кроме трех рассмотренных выше прав, собственник конкретного имущества имеет и некоторые обязанности. К их числу относится, прежде всего, бремя содержания имущества, что заключается в обязанности самостоятельно производить ремонтные и строительные работы по отношению к объекту, ведения расходов относительно него, а также самостоятельного несения риска в случае уничтожения имущества или его гибели (ст. 211 ГК РФ).

Как уже отмечалось выше, в содержание рассматриваемого понятия входят определенные правомочия: владение, распоряжение и пользование (ст. 209 ГК РФ). Рассмотрим далее значение каждого из них более детально.

Право владения означает то, что лицо, которое наделено им, имеет полное право обладать собственностью в физическом смысле, содержа у себя.

Право пользования подразумевает под собой закрепленную гражданским законодательством возможность заниматься извлечением полезных свойств из определенной вещи, находящейся в собственности. Данное действие может быть совершено как путем ее личного потребления, так и эксплуатации. Рассматривая содержание правомочий в праве собственности, необходимо также обратить свое внимание на такую составляющую, как право распоряжения. Оно представляет собой возможность самостоятельного определения дальнейшей юридической судьбы конкретной вещи, находящейся в собственности. Если говорить более простыми словами, то данное правомочие подразумевает под собой возможность ее передачи, дарения, продажи, обмена и совершения любых других действий в отношении нее.

Рассматривая юридическое содержание права собственности, необходимо определить основания, на которых оно может возникнуть. Таковыми можно назвать определенные факты, имеющие юридический характер, которые в своей практике специалисты делят на производные способы и первоначальные¹.

Говоря о первоначальных основаниях, следует определить то, что к их числу относятся те случаи, когда рассматриваемое право возникает впервые и, как правило, на вновь созданную вещь. Она может быть изготовлена собственником или, например, будучи бесхозной, быть обращенной в его пользование. Сюда же следует отнести случаи находки клада, а также обретения чего-либо на основании приобретательской давности (ст. 218 ГК РФ).

¹ Гражданское право. Учебник в 3 томах. Том 1. / под ред. В.П. Мозолина. М.: Проспект 2015. С.74.

Говоря о производных способах, законодатель подразумевает такие пути приобретения объектов, как национализация, приватизация, выкуп, приобретение данного права на имущество организации или предприятия в случае его ликвидации или реорганизации, обращение взыскания на определенное имущество и т. п. (ст. 218 ГК РФ).

Право собственности также имеет свойство прекращаться. Это происходит в тех случаях, когда оно в отношении одного и того же объекта возникает у третьего лица вследствие наступления определенных фактов, имеющих юридический характер (ст. 235 ГК РФ).

В некоторых случаях данное действие может происходить, независимо от воли самого владельца (обращение взыскания на конкретное имущество или выкуп культурных ценностей и т. п.)

1.2 Субъекты и объекты права собственности

По ГК РФ содержание права собственности включает в себя как субъекты, так и объекты. На основании положений, представленных Гражданским Кодексом РФ, объектом данного права могут выступать абсолютно все виды имущества, в число которого входит как недвижимое, так и движимое (ст. 209 ГК РФ). Законодатель толкует данное понятие ограничительно, из чего можно сделать вывод о том, что объектами такого права могут выступать исключительно вещи, т. е. осязаемые объекты.

Что касается субъектов, то правом собственности могут обладать как отдельные граждане, так и лица, обладающие признаками юридических. Более того, в числе таковых имеют право выступать даже целые муниципальные образования и само государство - Российская Федерация, а также отдельные его субъекты (ст. 212 ГК РФ).

В зависимости от видов субъектов права собственности, содержание права собственности предусматривает ее деление на три типа: государственную, муниципальную и частную.

Конституционным законодательством установлено то, что все три вида собственности равноценно защищаются на государственном уровне. Рассмотрим далее более детально каждый из них.

Муниципальная собственность (ст. 215 ГК РФ).

Говоря о муниципальной собственности, следует отметить то, что данное понятие подразумевает под собой определенный имущественный комплекс конкретного муниципального образования, который состоит из земельных участков, а также недвижимого и движимого имущества. Следует отметить, что в понятие «недвижимое имущество» муниципального образования входят не только строения, но еще и коммунальные сети. Ведение операций, связанных с распоряжением муниципальной собственностью, возлагается на органы местного самоуправления, но исключительно в тех объемах, что предусмотрены их компетенцией, а также в порядке, определенном на законодательном уровне.

Муниципальная собственность включает в себя и другое понятие - собственность города (или любого другого образования). В перечень объектов, на которые может распространяться данный тип собственности, входят все те, которые являются жизненно важными для населенного пункта. К их числу относят дороги, объекты исторического и культурного наследия, здания, а также конструкции, которые нужны для обеспечения хозяйственных и социальных нужд города. Сюда также следует отнести полезные ископаемые, имеющие общегородское значение, площади, инженерные сооружения, а также системы энергетического и водного обеспечения. Правовой статус объектов, на которые установлена муниципальная форма собственности, закреплен в Законе РФ «О принципах организации местного самоуправления»¹.

Государственная собственность (ст. 214 ГК РФ).

¹ *Синицын С.А.* Правовая природа иска об освобождении имущества от ареста // Адвокат. 2014. № 10. С.14.

В ГК РФ сказано о том, что содержание права государственной собственности состоит в том, что под нее подпадают все те объекты, которыми владеет как само государство на федеральном уровне, так и его отдельные субъекты - территориальные образования. Следует отметить, что современное законодательно категорически запрещает производить разделение собственности субъектов и всего государства, что предписано в постановлении, изданном Верховным Судом РФ № 3020-1.

Реализацию права государственной собственности на деле осуществляют исключительно органы, которые занимаются исполнением власти на местах или на федеральном уровне. Законодатель отмечает, что они обязаны действовать исключительно в рамках дозволенной им компетенции.

Исходя из этого, следует сделать вывод, что в настоящее время данные обязанности возлагаются на Федеральное агентство по управлению имуществом федерального типа, которое основано под правительственным началом, а также само Правительство государства. Что касается перечня того имущества, которое может быть определено в государственную собственность, то его круг не ограничен. Более того, в содержании права собственности сказано о том, что им может быть любое имущество. Следует отметить, что некоторые виды имущества могут находиться исключительно в собственности рассматриваемой группы. К их числу в первую очередь относится имущество, которое находится в распоряжении Вооруженных Сил РФ. Необходимо отметить то, что имущество, за которым закрепляется статус государственной собственности, может быть закреплено за определенными организациями, функционирующими на федеральных началах. Они имеют право пользоваться и распоряжаться вверенными объектами. В том случае, если какие-либо объекты не закреплены за

отдельными образованиями, то они считаются составляющими федеральную казну или бюджет отдельного субъекта страны¹.

Рассматривая содержание и объекты права собственности, необходимо обозначить то, что все те, над которыми установлена государственная собственность, имеют некоторую специфику. Заключается она, прежде всего в том, что изъятие имущества из оборота в данный вид собственности может производить исключительно государство, причем происходит это, как правило, на принудительных началах.

Процесс установления режима использования таких объектов могут определять исключительно органы власти.

¹ *Свердлык Г.А., Страунинг Е.Л.* Понятие и юридическая природа самозащиты гражданских прав // Государство и право. 2008. № 5. С. 22-28.

2. СИСТЕМА ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ СРЕДСТВ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

2.1 Вещно-правовые способы защиты права собственности

Одна из наиболее основных классификаций гражданских прав предусматривает их деление на вещные и обязательственные.

При прямом нарушении права собственности или ограниченного вещного права (например, при похищении или ином незаконном изъятии имущества) используются вещно-правовые способы защиты. Их особенности обусловлены абсолютным характером защищаемых прав, поскольку сами эти меры направлены на защиту интересов субъекта вещных прав от непосредственного неправомерного воздействия со стороны любых третьих лиц. В связи с этим вещно-правовая защита осуществляется с помощью абсолютных исков, т.е. исков, предъявляемых к любым нарушившим вещное право третьим лицам.

Вещные права – это одна из форм реализации отношений по части собственности. Вещные права обычно определяются как права, которые предоставляют их обладателю возможность непосредственного и прямого (независимо от какого-либо другого лица) воздействия на вещь. Иначе говоря, вещное право предоставляет его обладателю непосредственную власть, господство над вещью.

Субъект вещного права может осуществлять в своих интересах действия по владению, пользованию, во многих случаях и по распоряжению вещью, не обращаясь за содействием к какому-либо иному лицу.

В этом коренное отличие вещных прав от обязательственных. Лицо, имеющее обязательственное право на вещь (например, из договора аренды), может реализовать свои правомочия по владению и пользованию ею лишь в том случае, если фактически получит ее от собственника, заключившего с ним договор.

Право собственности отличается от других вещных прав всесторонностью содержания. Собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Он вправе по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие нормам права и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц (ст. 209 ГК РФ).

Никто из субъектов других вещных прав не имеет такой неограниченности правомочий на принадлежащее им имущество.

Объем их прав по использованию имущества ограничен законом и волей собственника. Это объясняется тем, что любое допускаемое законом вещное право, так или иначе произведено от права собственности¹.

Гражданско-правовой способ защиты подразделяется еще на несколько способов:

1. Юрисдикционная защита – деятельность органов власти, которая направлена на защиту нарушенных или оспариваемых прав лиц. Таковыми органами власти будут являться суды и исполнительные органы власти.

2. Неюрисдикционная форма защиты – защита лицом гражданских прав и интересов, охраняемых законом самостоятельно, без обращения в какие – либо органы. В частности, такой подход законодателя не является правильным.

3. Самозащита гражданских – правовых прав все-таки является неюрисдикционной формой защиты, где лицо имеет право использовать любые способы самозащиты, которые должны быть соразмерны нарушению и не выходить за пределы действий, необходимых для его пресечения (ст. 14 ГК РФ).

Под гражданско-правовыми способами защиты права собственности понимается используемые собственником при нарушении субъективного

¹ Живихина И.Б. Защита права собственности как элемент механизма правового регулирования // Гражданское право. 2015. № 4. С. 85.

права или угрозе его нарушения материально-правовые, правоохранительные меры, предусмотренные законодательством или договором. Гражданско-правовые способы защиты образуют систему.

Следует отметить, что механизм защиты права собственности не ограничивается только такими исками. Собственник вправе использовать все способы защиты, которые предусмотрены в ст. 12 ГК РФ.

Собственники не могут предъявлять вещные иски друг к другу.

Исходя из всего этого, можно выделить следующие нормы, в которых заложен механизм защиты права собственности:

- определение доли в общей собственности (словом, чтобы основанные на правовой природе отношения между собственниками различались четкостью и определенностью, необходимо знать, в чем же именно в тот или иной момент наличия общей собственности заложена и выражается принадлежащая каждому из них в этой собственности доля)

- порядок пользования и владения общим имуществом (этот порядок должен строиться на непосредственно взаимном согласии всех собственников, а при отсутствии такого согласия – на основании судебного решения).

- раздел общего имущества (как и пользование общим имуществом, так и раздел его должен происходить обоюдно, и так же при отсутствии согласия всех собственников имущества решается в судебном порядке, если невозможно выделить долю в натуре, то суд может принудить всех собственников выплатить денежную компенсацию доли участнику, желающему ее выделить).

- перевод прав и обязанностей на себя (осуществление этого права воплощается в действительность путём наложения на сособственника, желающего продать (обменять), принадлежащую ему долю прямой обязанности обязательно письменно известить остальных участников не только о самом намерении продать долю, но и об условиях, на которых будет осуществляться указанная продажа).

Гражданский закон закрепляет следующие вещно-правовые иски, служащих защите права собственности и иных вещных прав.

Виндикационный иск считается одним из особенно распространенных способов защиты вещных прав. Среди гражданско-правовых средств виндикационные иски занимают значительное место. Данный иск направлен на восстановление потерянного владения имуществом. В самую первую очередь владение предполагает только два правомочия - пользование и распоряжение, то иск защищает одновременно и эти правомочия¹.

Основания предъявления виндикационного иска следующие:

Во-первых, это имущество, утраченное собственником, под которым понимается следующее:

1. утрата вещи – передача вещи для пользования третьему лицу, помимо своей воли и воли собственника.
2. утеря, похищение – вещь, пропавшая по мимо воли собственника.
3. неправомерное отчуждение вещи титульным владельцем.

Во-вторых, собственник может предъявить иск о взыскании причинённого ему ущерба.

Ущерб может быть в результате умышленного вреда (например, поджог), или же халатности – т.е. определенных действий/ бездействий людей, но также это может быть и влияние внешних факторов (потом, ураган и т.д.)

В-третьих, если вещь находится в незаконном владении, то такое владение может быть признано без юридического основания.

Особенностью вещно-правовых методов защиты считается то, что они защищают исключительно интересы и требования собственника имущества или вещи, от неправомерного посягательства на них любых третьих участников.

¹ Подшивалов Т.П. Негаторный иск: проблемы теории и правоприменительной практики // Российский судья. 2014. № 10. С. 40.

Виндикационный иск применяют том случае, когда собственник сможет предварительно и совершенно точно доказать свое право на владение конкретным имуществом. В качестве объекта спора должно выступать имущество, имеющее сохранный вид, при этом мы понимаем, что нельзя заменить это имущество по качеству, схожести, а можем лишь только восстановить.

Собственник не может требовать возврата имущества, если оно было уничтожено. Так же виндикация может быть уместна в том случае, когда ответчик владеет имуществом незаконно. Это значит, что владелец не имеет никаких документов, доказывающих его право на владение.

Виндикация может применяться к фактическим владельцам в случае:

– если добросовестный владелец при покупке вещи не догадывался об обмане, что покупает вещь у лица, не имеющего права продавать его.

Добросовестным будет считаться тот приобретатель, который не знал и не мог знать, что приобретаемое имущество он приобретает у лица, которое не имело никакого право его отчуждать.

– если владелец недобросовестный и признает то, что он владеет вещью на незаконных основаниях¹.

Собственник в праве подать виндикационный иск на недобросовестного покупателя и потребовать от него возвращения купленной им вещи, но только в тех ситуациях, когда:

1. если собственник потерял вещь, тем самым в суде будут замечены эти обстоятельства;
2. если вещь похитили у собственника;
3. если вещь была выбита у собственника путем обмана, угроз, насилия;
4. если имуществом передал человек, которому его передал собственник во владение.

¹ *Потапенко Н.С.* Способы защиты права собственности на недвижимую вещь // Российская юстиция. 2015. № 5. С. 174.

Все эти случаи объединяет то, что вещи собственников были отобраны незаконным путем. В виндикационном иске отчуждение незаконно завладевшими предметами осуществляется у ответчика и возвращается собственнику во владение. Происходит это с помощью судебных приставов.

Виндикация невозможна, если между собственником и ответчиком существуют какие-либо обязательственные отношения. Только после их прекращения суд вправе принять данный иск.

Цель виндикационного иска связана, в первую очередь, с передачей имущества истинному (подленному) собственнику. Но прежде, до вынесения решения суда, предполагается, что и истец, и ответчик могут являться носителями права собственности.

Статусы истца и ответчика равны, хотя в соответствии с презумпцией вины, действующей в гражданском праве, изначально считается, что истец является обладателем данного права и именно он должен доказывать это, а ответчик считается лицом виновным, и также должен доказать свою невиновность и право на недвижимость.

В таком случае, отстаивать свои права будут и истец, и ответчик. Но все же ответчик продолжит оставаться фактическим владельцем вещи до вынесения решения, что говорит нам о наличии у него преимущества по отношению к истцу.

Истец вправе ходатайствовать о принятии мер обеспечения иска, например, наложение ареста на имущество ответчика.

Негаторный иск. Нарушение права собственности не всегда происходит с лишением собственника непосредственного самого владения. Оно может быть выражено в совершении действий, которые не затрагивают самого владения, но препятствуют нормальному существованию.

Рассуждая о характере негаторного иска, можно выделить ряд очень интересных аспектов. В соответствии со ст. 305 ГК РФ этот иск может применяться не только собственником, но и законным владельцем имущества.

Сам по себе негаторный иск – это требование устранения некоторых нарушений права собственности. Данный иск возможно применить и против самого собственника, а в случае, если же он препятствует осуществлению вещного права – основному главному владельцу.

Как сказано ранее, титульные владельцы, в случае, когда предъявляют этот иск, вправе защищать свое право, если недвижимость принадлежит лично владельцу и пострадала от нарушения.

Основанием для негаторного иска будет служить следующее:

1) субъект права – иск может подавать собственник, который вправе и хочет сохранять своё имущество во владении;

2) субъект обязанности – другой собственник, который нарушил права и действия его не будут считаться законными. Если же в осуществлении правомочий собственнику встречаются помехи, то негаторный иск подавать не стоит. Но если собственник будет оспаривать законность своих действий, то негаторный иск уже не поможет;

3) объект требования – устранение всех правонарушений, сохранившихся к моменту иска. В негаторном иске требование можно заявить в абсолютно любое время, пока сохранены и не исправлены все правонарушения;

4) предметом является заявленное требование истца об устранении нарушений. Помимо этого, чаще всего третьи лица своими действиями формируют собственнику проблемы в осуществлении его правомочия пользования. Средством защиты в таком случае послужит иск об освобождении имущества от ареста.

Условия удовлетворения негаторного иска:

- конкретные действия лиц, которые образуют некие помехи для осуществления собственником правомочия пользования или распоряжения, но в некоторых случаях и того, и другого;

- действия, которые препятствуют должны являться именно неправомерными и незаконными;

- указанные нарушения продолжают свое существование именно на момент того, как собственник заявил исковое требование (иск может быть предъявлен повторно);

- в случае, когда стороны находятся в обязательственных отношениях, то иск нельзя подавать.

В негаторном иске нередки случаи создания препятствий и в исполнении правомочия распоряжения¹.

Если, например, при аресте недвижимого имущества должника в опись случайно попали вещи, которые принадлежали другим лицам, то эти лица лишены возможности распорядиться своим имуществом именно ввиду возложенных на него временных ограничений. Средством защиты в этом случае будет выступать иск об освобождении имущества от ареста (исключения из описи), который является в некоторых ситуациях негаторным иском.

Негаторным будет и требование предприятия о снятии ограничений с его имущества, которые наложались финансовыми, налоговыми и аналогичными органами.

Исковая давность не применяется. Не все требования в защиту права собственности относятся к искам, на которые распространяется исковая давность.

Ограничение негаторного иска от других требований, которые можно заявить, направлено на защиту прав собственника и имеет не малое значение, так, как только негаторный иск не ограничен исковой давностью.

Вывод - негаторный иск направлен на предупреждение возможного нарушения права собственности, когда существует очевидная угроза такого нарушения.

Иск о признании права собственности. Иски о признании права собственности – это внедоговорное заявленное прямое требование

¹ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный). / Под ред. С.А. Степанова. М.: Проспект, 2015. С. 45.

собственника в сторону третьих лиц непосредственно самого факта принадлежности истцу права собственности на оспариваемую собственность.

Такой иск возможен с инициативы собственника, который является владельцем какой-либо вещи (объекта). Право на подобный иск есть и основного (титulyного) лица. В качестве ответчика будет выступать третье лицо, как заявившего свои права на собственность, так и не предъявляющее таких прав.

Условиями удовлетворения такого иска служат:

- Подтверждение истца своего права на вещь (объект).
- Защита презумпцией правомерности собственности, существующего во владении истца.

Достоверное и документальное подтверждение права на свою собственность может вытекать из обстоятельств виндикационного и негаторного иска.

Рассмотрим два способа:

1. Подтверждение конкретных фактов, свидетельствующих истцом о праве на спорное имущество (например, имущество по договору дарения или наследования).

2. Опровержение в судебном порядке фактов, установленных чуть ранее (например, признание гражданина умершим или признание его безвестно отсутствующим).

- В качестве истца будет выступать собственник, владеющий имуществом на законных основаниях, права которого могут быть оспорены или не признанными третьими лицами.

- В качестве ответчика выступает непосредственно само третье лицо, которое отчетливо признает свое право на имущество, но не признает за истцом право на это же имущество и различно мешает отказом о выдаче необходимых документов.

Иск об освобождении имущества из-под ареста – это еще одна разновидность иска о признании права собственности. Такой иск помогает

устранять целых три правомочия собственника, если оно было изъято, либо же только правомочия собственника. К примеру, если по ошибке в имущество арестованного должника попала вещь, которая принадлежит другому лицу, в такой ситуации вещи из описи возвращают первоначальному собственнику. Опись имущества – это мера, которая помогает обеспечить исполнение судебного решения, которая предусматривает собой возмещение ущерба ответчиком, в противном случае - конфискацией имущества.

Предметом данного иска будет являться констатация того факта, что истцу действительно принадлежит право собственности¹.

Решение по иску обеспечивает необходимую уверенность в наличии права, которая придаёт отношениям определенность и конкретизацию между сторонами и служит основой для реализации правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом.

Основанием в данном иске служат обстоятельства, которые подтверждали бы наличие у истца право на имущество.

Самым необходимым условием защиты права собственности – это именно признание истца и подтверждение права на имущество.

Обращение о взыскании на имущество должника происходит в том случае, когда нотариусом уже произведена опись имущества. Реализация имущества во исполнение решения или приговора суда не будет являться основанием для отказа в принятии этого искового заявления.

Тем самым суд не компетентен в отказе принятия искового заявления об освобождении имущества от ареста, в связи с которым наложен арест на имущество.

В случае, если признать не представляется возможным, то рассмотреть иск до разрешения другого дела возможно, но суд приостановит производство по делу об освобождении имущества от ареста.

¹ Усачева К.А. Негаторный иск в исторической и сравнительно-правовой перспективе // Вестник гражданского права. 2013. № 6. С. 111-118.

Иск об освобождении имущества из-под ареста также возможен к предъявлению собственником и лицом, владеющим на законных или договорных обстоятельствах имуществом, которое в свою очередь не принадлежит должнику.

Ответчиком в таком иске будет выступать должник, у которого был произведен арест имущества. Обоснование всех этих действий истцом осуществляется путем предоставления документов, подтверждающих его право собственности на такое спорное имущество.

Рассмотрим и другой вариант, когда имущество, которое принадлежит истцу в натуре считается неделимым, то суд обязан выплатить компенсацию, либо выделить иное имущество из описи. Так, как замена имущества невозможна, то суд вполне может и освободить неделимое имущество от ареста, но истцу предстоит выплатить денежную компенсацию, которая равна стоимости имущества, не входящего в ту долю, которая принадлежит ему и неотделима.

Наличествуют некоторые обстоятельства, в силу которых суд может и оставить это имущество в описи, предварительно сообщив об этом гражданину или в организацию, на которую был наложен арест, и выплатить истцу сумму уже соответственно его доле в этом неделимом имуществе.

В случае, когда имущество, которое освобождено от ареста так или иначе реализовано и истец даёт согласие, то суд может вынести решение о выплате денежной суммы, вырученной от реализации этого имущества.

Срок на все требования – три года, этот срок берет свое начало со дня, когда заинтересованное лицо, узнало или должно было (могло) узнать о наложении ареста.

2.2 Обязательственно-правовые способы защиты права собственности

Под обязательственно-правовыми способами защиты права собственности понимаются иски, основанные на обязательстве,

существующем между собственником и нарушителем его права по этому обязательству и его права собственности.

Обязательно-правовые способы защиты используются тогда, когда лицо, состоящее в обязательственном правоотношении, не исполняет надлежащим образом возложенную на него соглашением или законом обязанность, предметом которой выступает недвижимая вещь. Например, продавец, заключив договор купли-продажи жилого помещения, уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на него.

К обязательно-правовым способам защиты относятся:

– иск о признании права (обременения) отсутствующим. Предъявляется, когда право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами или имеются зарегистрированные обременения.

Цель иска – преодоление зарегистрированного права (обременения). Правовая основа – пункт 52 совместного постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 года № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»¹;

Данный вид исков применяется только в случае, если не могут быть использованы традиционные вещно-правовые способы защиты.

– иск о восстановлении или об установлении границ земельного участка. Предъявляется для устранения спора относительно положения земельного участка на местности, его размера, наложения земельных участков.

Цель иска – устранение препятствий в реализации правомочий собственника земельного участка. Правовая основа – ст. 60, 62 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), п. 68 совместного

¹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // URL: <http://www.garant.ru> (дата обращения 02.06.2019).

постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 года № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»¹;

– иск об освобождении имущества от наложения ареста (исключения из описи). Предъявляется в случае возникновения спора относительно принадлежности имущества, на которое обращается взыскание.

Цель иска – освобождение от наложенного ареста (исключения из описи) имущества, находящегося в собственности лица, не являющегося участником исполнительного производства. Правовая основа – абз. 13 ст. 12 ГК РФ, ст. 119 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», ст. 442 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ);

– иск о применении последствий недействительности сделки. Предъявляется лицом, обладающим правом оспаривать сделку (признавать ее недействительной).

Цель иска – восстановить состояние, предшествующее совершению сделки и ее исполнению, устранить правовые последствия, порожденные сделкой. Правовая основа – ст. 166, 167 ГК РФ;

Правом предъявления данного вида исков обладает любое заинтересованное лицо, если сделка признается ничтожной, либо лицо, прямо указанное в законе, в случае признания сделки оспоримой.

– иск о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество. Предъявляется к стороне по сделке, уклоняющейся от выполнения процедуры государственной регистрации перехода права собственности на имущество.

¹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // URL: <http://www.garant.ru> (дата обращения 02.06.2019).

Цель иска – понуждение к исполнению обязательства. Правовая основа – ст. 551 ГК РФ.

В качестве способов защиты права собственности на имущество могут использоваться и другие обязательственно-правовые иски (например, иск о возмещении убытков, признании договора незаключенным, возмещении ущерба вследствие причинения вреда и т. д.).

Следует также отдельно обратить внимание на порядок признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления как способ защиты права собственности на недвижимое имущество (обязательно-правовой способ).

Действующее правовое регулирование предоставляет заинтересованным лицам возможность обжаловать в суд решения и действия государственных органов или органов местного самоуправления, а суду право признавать недействительным ненормативный акт государственного органа или органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, не соответствующий закону или иным правовым актам и нарушающий гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица.

Признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления в рассматриваемой сфере является мерой защиты гражданских прав, применяемой судом в порядке, предусмотренном процессуальным законодательством. Предметом оспаривания надо понимать не только официальную бумагу – документ, содержащий властное предписание, но и действие государственного органа или органа местного самоуправления¹.

Цель – пресечение нарушения (или реальной угрозы нарушения) гражданских прав и охраняемых законом интересов, восстановление

¹ Рыбаков В.А., Мечетина Т.А. О правовом отношении собственности и квалификации вещно-правовых способов защиты права собственности // Юрист. 2015. № 23. С. 12.

нарушенного права. Правовая основа – ч. 2 ст. 46 Конституции РФ, статья 13 ГК РФ, ст. 61 ЗК РФ.

Не каждый документ, исходящий от уполномоченных органов, лиц, организаций, может возложить на кого-либо обязанность, предоставить право и вообще быть обязательным. Он может, например, иметь информационный, предостерегающий (предупреждающий) характер и в конечном счете иметь рекомендательное значение. Соответственно такие документы не могут быть оспорены в суде.

Требование о признании акта недействительным может носить как самостоятельный характер (если интерес субъекта права сводится лишь к достижению цели признания недействительности акта), так и сочетаться с другими способами защиты гражданских прав (например, о возмещении причиненного вреда или понесённых убытков).

Самозащита права собственности на недвижимое имущество Гражданским кодексом Российской Федерации допускается самозащита гражданских прав. Способы самозащиты должны быть соразмерны нарушению и не выходить за пределы действий, необходимых для его пресечения (ст. 14 ГК РФ). Содержание способов самозащиты гражданских прав в законодательстве не раскрывается.

Представляется, что самозащита права собственности на недвижимое имущество – это фактические действия, выражающиеся в воздействии лица (собственника, владельца) на свое собственное или находящееся в его законном владении недвижимое имущество с целью его защиты от неправомерных посягательств иных лиц.

Например, грань между самозащитой и самоуправством достаточно тонка. Если на фасад здания (забор, ограждающий земельный участок) без согласования с собственником был установлен рекламный щит, то собственник вправе в порядке самозащиты прав на принадлежащее ему имущество демонтировать его и передать владельцу.

Это действие будет самозащитой. Однако, если демонтированный рекламный щит будет удерживаться собственником здания (земельного участка) с целью получения какого-либо денежного возмещения или намеренно уничтожен и т. д., то данные действия оправдать целями самозащиты будет довольно непросто.

При наличии договорных или иных обязательственных отношений, возникающих между собственником и лицом, будут предъявлены особенные, именно обязательственно-правовые, а не вещно-правовые требования в защиту, поддержку и охрану своих прав именно в виду того, что между участниками данного спора существуют относительные, а не абсолютные правоотношения.

Иски о возврате неосновательно полученного или сбережённого имущества.

Гражданским законодательством предусмотрено, что, в случае если субъект в отсутствии необходимых причин, установленных законом, иными правовыми актами или сделкой, получил либо сберёг недвижимость из-за иной личности, он должен вернуть последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (ч. 1 ст. 1102 ГК РФ).

Установленный принцип характеризуется универсальностью с целью охраны заинтересованностей собственника недвижимости равно как при потере им обладания собственностью и противозаконном владении имуществом третьими лицами, так и при присутствии условий и обоснованных требований в обязательстве к иной стороне о возврате выполненного в связи с обязательством, при реституции, порождённой согласно следствием недействительности сделки и при возмещении вреда, в том числе доставленного бесчестным действием обогатившегося лица.

Но практическая деятельность принимает условия, если утрата недвижимости никак не в следствии факторов, перечисленных выше, а равно как результат заблуждения, погрешности или ошибки.

При этом действия приобретателя недвижимости никак не характеризуются с точки зрения правомерности либо неправомерности.

Как правило, приобретатель в данных обстоятельствах не совершает вообще никаких действий.

Существуют и другие гражданско-правовые способы защиты права собственности: иски к органам государственной власти и управления, иски о признании недействительным акта, нарушающего право собственности, иски о неправомерном прекращении права собственности и иски о возмещении ущерба, причиненного изъятием имущества у собственника.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

В ходе написания дипломной работы изучена судебная практика Орджоникидзевского районного суда г. Екатеринбурга по вопросам применения норм о защите права собственности на недвижимое имущество за период с 2016 года по 31 марта 2019 года.

Всего за этот период рассмотрено исков о признании права собственности на недвижимое имущество (в порядке приватизации, наследования и на основании заключенного договора) - 1275, из них удовлетворено - 1188 (93,2 %), отказано в удовлетворении - 59 (4,6 %).

О признании сделки недействительной - 195, из них удовлетворено - 73 (37,4 %), отказано в удовлетворении - 60 (30,4%).

Об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения - 3, из них удовлетворено - 1 (33,3 %).

Об устранении нарушения права собственника, выселении - 288, из них удовлетворено - 201 (70%), отказано в удовлетворении - 65 (22,6%)¹.

На стадии принятия искового заявления судами в обязательном порядке выясняется вопрос о возможности (невозможности) восстановления и защиты прав истца на недвижимое имущество с помощью заявленного требования. Если с помощью заявленного требования невозможно восстановить и защитить право истца на недвижимое имущество, то суд оставляет исковое заявление без движения на основании п. 4 ч. 2 ст. 131 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и предоставляет истцу разумный срок для уточнения исковых требований, либо возвращает исковое заявление по основаниям, предусмотренным п.п. 1-6 ч. 1 ст. 135 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

¹ Обзор судебной практики по вопросам применения норм о способах защиты прав на недвижимое имущество, рассмотренных Орджоникидзевским районным судом г. Екатеринбурга за период с 2016 года по 31 марта 2019 года // URL: <http://ordzhonikidzevsky.svd.sudrf.ru> (дата обращения 05.06.2019).

Так, исковое заявление К. к Администрации города Екатеринбурга о признании права собственности на жилое помещение в порядке приватизации по гражданскому делу № 2----/16 было оставлено без движения для уточнения исковых требований. В исковом заявлении истец просила признать отказ Администрации города Екатеринбурга в приватизации квартиры незаконным. В данном случае истцу было необходимо предъявить иск о признании права собственности на занимаемое жилое помещение в порядке приватизации. Кроме этого, в качестве ответчика, истцу следовало наряду с Администрацией города Екатеринбурга привлечь к участию в деле Министерство по Управлению государственным имуществом в Свердловской области (МУГИСО) с приложением для них копии искового заявления и приложенных к нему документов.

Определением суда от 02 декабря 2018 года исковое заявление Б. к М. о признании договора купли-продажи земельного участка недействительной сделкой возвращено истцу по основанию п. 2 ч. 1 ст. 135 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. В соответствии с ч. 1 ст. 30 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации иски о правах на земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, здания, в том числе жилые и нежилые помещения, строения, сооружения, другие объекты, прочно связанные с землей, предъявляются в суд по месту нахождения этих объектов. Как следует из искового заявления, истец просит признать договор купли-продажи земельного участка, расположенного в Железнодорожном районе г. Екатеринбурга, недействительным, чем затрагивает права собственника данного имущества. Как установлено, исковое заявление подано в Орджоникидзевский районный суд г. Екатеринбурга с нарушением правил подсудности, поскольку земельный участок не находится на территории Орджоникидзевского района г. Екатеринбурга¹.

¹ Обзор судебной практики по вопросам применения норм о способах защиты прав на недвижимое имущество, рассмотренных Орджоникидзевским районным судом г.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 134 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заявление не подлежит рассмотрению и разрешению в порядке гражданского судопроизводства, поскольку заявление рассматривается и разрешается в ином судебном порядке.

Так, определением суда от 27 марта 2018 года в принятии искового заявления Садоводческому некоммерческому товариществу «С» к Территориальному отделу № -- Управления Роснедвижимости по Свердловской области о признании права собственности на земельный участок было отказано, поскольку данное исковое заявление не подлежит рассмотрению и разрешению в порядке гражданского судопроизводства и подведомственно Арбитражному суд (ст. 28 АПК РФ).

При этом необходимо отметить, что иск - процессуальное средство защиты интересов истца, иск возбуждает исковое производство, спор тем самым передается на рассмотрение суда. Под иском понимается требование истца к ответчику о защите его права или охраняемого законом интереса, обращенное через суд первой инстанции. Таким образом, требования о защите прав на недвижимое имущество рассматриваются судами исключительно в порядке искового производства.

В соответствии с ч. 2 ст. 11 Земельного кодекса Российской Федерации органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью (ч. 1 ст. 215 Гражданского кодекса Российской Федерации). Имущество, находящееся в государственной и муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном

законом о приватизации государственного и муниципального имущества (ст. 217 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно п. 5 ст. 20 Земельного кодекса Российской Федерации, действующего в 2016 году, граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, имеют право приобрести их в собственность. Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

Так, по гражданскому делу № 2----/16 по иску М. к Администрации города Екатеринбурга о признании права собственности на земельный участок в порядке приватизации вынесено решение об удовлетворении исковых требований в силу п. 1 ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которой граждане, имеющие в собственности строения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим кодексом. Исключительное право на приватизацию земельного участка имеет собственник зданий в порядке и на условиях, которые установлены Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом. Согласно ст. 28 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки из земель, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут передаваться гражданам в собственность за плату либо в случаях, предусмотренных законом бесплатно. Отказ о предоставлении в собственность гражданину земельного участка не допускается, за исключением случаев, когда этот участок, в частности, зарезервирован для государственных или муниципальных нужд¹.

¹ Обзор судебной практики по вопросам применения норм о способах защиты прав на недвижимое имущество, рассмотренных Орджоникидзевским районным судом г.

Руководствуясь ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на самовольную постройку может быть признано за лицом, осуществившем её на принадлежащем ему земельном участке, в том числе на основании постоянного бессрочного пользования, если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу для их жизни или здоровью.

Так, решением суда от 20 сентября 2016 года исковые требования П. к Администрации города Екатеринбурга о признании права собственности на самовольно возведенное строение удовлетворены, так как техническим заключением подтверждено, что самовольно возведенное строение является неотъемлемой частью домовладения, возведены на земельном участке, предназначенном для жилой застройки, необходимы для проживания и ведения приусадебного хозяйства, не представляют никакой угрозы для жизни и здоровья граждан.

В соответствии со ст. 269 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование, и в вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества. Здания, сооружения, иное недвижимое имущество, созданные этим лицом для себя, являются его собственностью.

Решением суда от 20 июля 2016 года по гражданскому делу № 2---/06 по иску Р. к Администрации города Екатеринбурга о признании права собственности на жилое помещение в порядке приватизации требования истца были удовлетворены. В силу ст. 1 Закона РСФСР «О приватизации

жилищного фонда в Российской Федерации», приватизация жилья - бесплатная передача в собственность граждан РФ на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде. Граждане, занимающие жилые помещения на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих членов семьи приобрести эти жилые помещения в собственность. Жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних. В соответствии со ст. 11 названного Закона, каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации жилого помещения в домах государственного муниципального жилищного фонда один раз. Передача жилых помещений в собственность граждан осуществляется уполномоченными собственниками указанных жилых помещений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также государственными или муниципальными унитарными предприятиями, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, государственными или муниципальными учреждениями, казенными предприятиями, в оперативное управление которых передан жилищный фонд (ст. 6 Закона).

В связи с этим, надлежащим ответчиком при рассмотрении дел по искам о признании права собственности на недвижимое имущество в порядке приватизации является Муниципальное образование «Город Екатеринбург».

В судебной практике достаточно часто рассматриваются иски о признании права собственности на жилые помещения, находящиеся в общежитиях. Ответчиком по таким делам является Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области.

Так, решением по гражданскому делу № 2----/16 по иску¹ Н. к МУГИСО о признании права собственности в порядке приватизации на

¹ Обзор судебной практики по вопросам применения норм о способах защиты прав на недвижимое имущество, рассмотренных Орджоникидзевским районным судом г.

жилое помещение, представляющее собой комнату в общежитии, исковые требования удовлетворены на основании ст. 1, 11 Закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». В судебном заседании было установлено, что жилой дом был построен и принят в эксплуатацию как общежитие, по данным первоначального технического учета, владельцем здания был зарегистрирован Стройтрест «С---строй», регистрация собственника здания ЕМУБ БТИ не проводилась. В настоящее время указанный дом включен в реестр государственного казенного имущества Свердловской области. В соответствии с постановлением Главы г. Екатеринбурга № ----Д от 20.08.1999 года, дом исключен из числа общежитий, при этом, на Администрацию Орджоникидзевского района г. Екатеринбурга возложена обязанность по выдаче ордеров для вселения граждан по договорам социального найма.

К заявленным требованиям о защите прав на недвижимое имущество следует отнести также иски об определении доли в совместной собственности и включении в наследственную массу доли в праве собственности.

Решением суда от 12 апреля 2016 года, исковые требования И. к Ч. об определении доли в совместной собственности и включении в наследственную массу - доли в праве собственности удовлетворены. В соответствии со ст. 254 Гражданского кодекса Российской Федерации, раздел общего имущества между участниками совместной собственности, а также выдел доли одного из них могут быть осуществлены после предварительного определения доли каждого из участников в праве на общее имущество. Согласно ч. 2 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае смерти гражданина, право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству другим лицам в соответствии с завещанием или законом. В силу ст. 1141 Гражданского кодекса Российской Федерации

наследники по закону призываются к наследованию в порядке очередности, предусмотренной ст. ст. 1142-1145 и 1148 Гражданского кодекса Российской Федерации. Наследниками первой очереди по закону являются дети, супруг и родители наследодателя.

Собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения (ст. 301 Гражданского кодекса Российской Федерации). В соответствии со ст. 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом в силу признания её таковой судом либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Ничтожная сделка является недействительной с момента совершения и не порождает тех юридических последствий, ради которых заключалась, за исключением тех, которые связаны с её недействительностью, и не действительна с момента её совершения (ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Так, решением суда по гражданскому делу № 2----/18 от 28 ноября 2018 года по иску Х. к Л., Я., М. о признании договора купли-продажи квартиры недействительным, регистрации и вселении в жилое помещение исковые требования были удовлетворены. В судебном заседании было установлено, что квартира, принадлежащая истцу на праве собственности, выбыла из владения Х. помимо его воли, поэтому может быть истребована от любого лица¹.

На основании ч. 1 ст. 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело право его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано

¹ Обзор судебной практики по вопросам применения норм о способах защиты прав на недвижимое имущество, рассмотренных Орджоникидзевским районным судом г. Екатеринбурга за период с 2016 года по 31 марта 2019 года // URL: <http://ordzhonikidzevsky.svd.sudrf.ru> (дата обращения 05.06.2019).

собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

Сделка может быть признана недействительной в соответствии со ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации при её несоответствии требованиям закона или иных нормативных актов, регулирующих спорные правоотношения, в соответствии со ст. 179 Гражданского кодекса Российской Федерации - по мотиву порока воли, то есть, отсутствие воли самого лица на совершение сделки.

Решением суда от 22 января 2018 года по гражданском делу № 2---/18 по иску Г., действующей в интересах несовершеннолетней Л., к С., Л., СА., Межрегиональному ЖСК «Урало- ЖСК», М., Администрации Орджоникидзевского района г. Екатеринбурга, ГУ ФРС по СО о признании сделок купли-продажи жилых комнат недействительными, о применении последствий недействительности сделок, истребовании жилых комнат из чужого незаконного владения, взыскании компенсации морального вреда, восстановлении срока исковой давности и по встречному иску С. к Г., действующей в интересах несовершеннолетней Л. о признании добросовестным приобретателем, договоры купли-продажи жилых комнат признаны недействительными, применены последствия недействительности данных сделок. В удовлетворении встречного иска С. о признании добросовестным приобретателем отказано. Судом установлено, что приговором Орджоникидзевского районного суда г. Екатеринбурга от 22.02.2016 года, вступившего в законную силу 26.04.2016 года, С. и Л., действуя самовольно, вопреки установленному законом порядку (ч. 2 ст. 330 Уголовного кодекса Российской Федерации), стали требовать от М.. произвести обмен двух комнат на частный дом за пределами города Екатеринбурга, при этом, желая добиться от М.. согласия на совершение заведомо неравноценного обмена, стали систематически избивать его, требуя выполнения их условий и подписать необходимые документы на отчуждение принадлежащих ему и его сестре Л. двух комнат, стали угрожать ему, Л. и Г.

физической расправой. В результате примененного насилия и угроз физической расправы, М., вопреки своей воли, был вынужден подписать все документы, необходимые для совершения сделки купли-продажи указанного жилого помещения.

На основании статьи 2 Закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке

При этом в соответствии со ст. 13 Закона государственная регистрация прав проводится в следующем порядке:

- прием документов, представленных для государственной регистрации прав, регистрация таких документов;
- правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;
- установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;
- внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;
- совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

При этом, государственный регистратор права обязан обеспечить правовую экспертизу документов, представленных на государственную

регистрацию и проверок законности сделок с недвижимым имуществом, удостоверившись в том, что права собственника не были нарушены.

Таким образом, сделка с недвижимостью подлежит государственной регистрации, и права на недвижимое имущество переходят после регистрации сделки. Признание судом сделки недействительной влечет недействительность регистрации права собственности.

Требования о признании сделки недействительной и признании регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество недействительной рассматриваются в одном исковом производстве. В данном случае в качестве соответчика привлекается орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

В качестве соответчика привлекается орган, осуществляющий государственную регистрацию, и по граждански делам по искам о признании права собственности.

Так, по гражданскому делу № 2----/18 по иску О. к С. и Главному Управлению регистрационной службы по Свердловской области о признании права собственности, обязанности зарегистрировать договор дарения, за истцом признано право собственности на 2/3 долю жилого помещения. Решение является основанием регистрации права собственности в Управлении федеральной регистрационной службы¹. В силу п. 2 ст. 17 Гражданского кодекса Российской Федерации правоспособность гражданина возникает в момент его рождения и прекращается смертью. Даритель, будучи правоспособным и дееспособным гражданином дважды выразил свое волеизъявление по распоряжению своей собственностью в виде 2/3 доли в праве собственности спорной квартиры, сначала исполнил завещание, а затем совершил не противоречащую закону сделку - договор дарения своей доли в квартире в пользу истца. Даритель исполнил требование п. 3 ст. 574

¹ Обзор судебной практики по вопросам применения норм о способах защиты прав на недвижимое имущество, рассмотренных Орджоникидзевским районным судом г. Екатеринбурга за период с 2016 года по 31 марта 2019 года // URL: <http://ordzhonikidzevsky.svd.sudrf.ru> (дата обращения 05.06.2019).

Гражданского кодекса Российской Федерации о регистрации договора дарения недвижимого имущества, подал заявление в регистрационную службу с просьбой зарегистрировать договор дарения, но умер.

Исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено (ст. 195 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии со ст. 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности устанавливается в три года.

Для отдельных видов требований законом могут устанавливаться специальные сроки исковой давности (ст. 197 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий её недействительности составляет один год (ч. 2 ст. 181 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу ст. 199 Гражданского кодекса Российской Федерации требование о защите нарушенного права принимается к рассмотрению судом независимо от истечения срока исковой давности. Исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанном до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Так, в ходе рассмотрения гражданского дела № 2----/18 от 28 ноября 2018 года по иску Х. к Л., Я., М. о признании договора купли-продажи квартиры недействительным, регистрации и вселении в жилое помещение, ответчиком Л. и его представителем было заявлено ходатайство о применении срока исковой давности на том основании, что истец пропустил срок обращения в суд¹. Судом установлено, что в рассматриваемом деле

¹ Обзор судебной практики по вопросам применения норм о способах защиты прав на недвижимое имущество, рассмотренных Орджоникидзевским районным судом г.

истец прервал срок исковой давности ввиду возникших обстоятельств, обращения его с заявлением в октябре 2016 года в правоохранительные органы по поводу совершенного в отношении него преступления и возбуждения уголовного дела по обвинению М., Я. по ч. 4 ст. 159, п.п. а, з ч. 2 ст. 126 Уголовного кодекса Российской Федерации, которое на момент рассмотрения гражданского дела, рассматривается А-ским городским судом Свердловской области, и в силу независимых от истца событий, длительность рассмотрения уголовного дела, отмена приговора суда, приостановление производства по гражданскому делу. Согласно п. 2 ст. 202 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности приостанавливается при условии, если указанные в настоящей статье обстоятельства возникли или продолжали существовать последние шесть месяцев срока давности, если этот срок равен шести месяцам или менее шести месяцам - в течение срока давности. В данном случае действует общее правило, предусмотренное ст. 191 Гражданского кодекса Российской Федерации, течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступлением события, которым определено его начало.

Кроме того, в силу ст. 208 Гражданского кодекса Российской Федерации на исковые требования Х., как собственника квартиры, исковая давность не распространяется, поскольку они являются требованиями об устранении всяких нарушений его права. Таким образом, в требовании Л. и его представителя о применении срока исковой давности судом было отказано. Судебная коллегия Свердловского областного суда согласилась с выводами Орджоникидзевского районного суда г. Екатеринбурга о том, что спорный объект недвижимого имущества выбыл из владения истца помимо его воли, суд пришел к правильному выводу о том, что Х. вправе истребовать спорное имущество, в связи с чем, суд обоснованно удовлетворил требования

истца о признании за ним права собственности на указанное имущество. Разрешая спор, суд правильно указал, что срок на обращение в суд за защитой своих нарушенных прав истцом не пропущен.

06 декабря 2016 года судом было рассмотрено гражданское дело № 2---/06 по иску Б. к Ч., УФРС по СО, Ч.Т., Ч.И., Е., нотариусу Ч. о признании недействительным договора дарения квартиры по основаниям п. 2 ст. 170 Гражданского кодекса Российской Федерации как притворную сделку, в удовлетворении иска было отказано, в связи с тем, что истекли сроки исковой давности. Ссылка представителя истца на невозможность ранее предъявить иск судом признана несостоятельной, так как на протяжении длительного времени истец использовал свое право для предъявления разных исков и подачи разного рода заявлений.

По гражданскому делу № 2----/17 по иску К. к Администрации города Екатеринбурга о признании договора аренды земельного участка недействительным искомые требования удовлетворены в силу ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации. Срок исковой давности восстановлен на основании ч. 1 ст. 181 Гражданского кодекса Российской Федерации. Срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки. При вынесении решения, суд также руководствовался Указом Президента РФ «О реализации конституционных прав граждан на землю» и ст. 55 Конституции Российской Федерации.

В силу ст. 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В соответствии со ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в

соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

Так, решением суда от 12 февраля 2017 года по гражданскому делу № 2---/17 по иску М., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего М., к М.В. об устранении препятствий в осуществлении прав собственника и снятии с регистрационного учета исковые требования были удовлетворены¹. На основании ст. 235 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам. Судом установлено, что ответчик М.В. согласно договору дарения от 30.08.2016 года безвозмездно передал М. 1/3 доли в праве собственности на однокомнатную квартиру. Пунктом 3 указанного договора предусмотрено, что ответчик, зарегистрированный в спорной квартире, имеет право пользования указанной квартирой до 01.11.2016 года и обязуется сняться с регистрационного учета и освободить квартиру до указанной даты. Однако ответчик не снялся с регистрационного учета из спорной квартиры, при этом не отказывается от выполнения своего обязательства сняться с регистрационного учета, но не исполняет.

¹ Обзор судебной практики по вопросам применения норм о способах защиты прав на недвижимое имущество, рассмотренных Орджоникидзевским районным судом г. Екатеринбурга за период с 2016 года по 31 марта 2019 года // URL: <http://ordzhonikidzevsky.svd.sudrf.ru> (дата обращения 05.06.2019).

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Тема «Право собственности и его виды»

Данное занятие разработано для обучающихся в образовательных организациях среднего профессионально образования, по направлению «право и организация социального обеспечения».

Курс (дисциплина): гражданское право.

Форма занятия: лекция.

Средства обучения: документы (Конституция Р.Ф, Гражданский кодекс РФ), статьи из периодических изданий, раздаточный материал, табло достижений групп, магнитные доски, учебник, компьютер.

Цель занятия: сформировать понимание о праве собственности.

Задачи занятия:

Обучающая – создать представления о праве собственности;

Развивающая - формировать умения анализировать, развивать мышление;

Воспитательная - воспитывать правовую грамотность.

План занятия (80 мин.)

1. Организационная часть (10 мин.)

1.1. Цель (2 мин.)

1.2. Актуальность (8 мин.)

2. Основное содержание занятия (60 мин.)

2.1. Формулирование проблемы, планирование деятельности (15 мин.)

2.2. Выполнение практических заданий: овладение новым способом деятельности (30 мин.)

2.3. Активизация опорных знаний (15 мин.)

3. Подведение итогов (10 мин.)

3.1. Общий итог (8 мин.)

3.2. Рефлексия (2 мин.)

3.3. Домашнее задание (1)

			<p>Формулируют тему урока.</p> <p>Записывают в тетрадях дату и тему занятия.</p> <p>Определяют план занятия</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Понятия «собственность», «право собственности» 2. Основания для возникновения права собственности. 3. Субъекты и объекты права собственности.
2. Основное содержание занятия	60		
2.1 Формулирование проблемы, планирование деятельности	15	<p>Предлагает обучающимся выделить ключевое понятие темы. Ключевое понятие «Собственность».</p> <p>Предлагает обучающимся составить кластер на тему «собственность».</p> <p>Предлагает выполнить задание: сгруппируйте слова и попытайтесь самостоятельно дать определение понятию «собственность».</p> <p>Предлагает сравнить по образцу. Собственность – это реальные отношения между людьми, складывающиеся в процессе присвоения и хозяйственного использования имущества.</p> <p>Знакомит с новым понятием темы: Право собственности – это абсолютное субъективное право в отношении вещи, предоставляющее его обладателю (собственнику) возможность владеть, пользоваться и распоряжаться этой вещью, не признавая над ней чьего-либо иного господства, в своих интересах и по своему усмотрению</p>	<p>Определяют ключевое понятие темы.</p> <p>Воспринимают информацию, составляют кластеры.</p> <p>Формулируют понятие «собственность» на основе кластера.</p> <p>Выполняют самопроверку по образцу.</p> <p>Воспринимают информацию.</p>

		(т.е. как своей), которому противостоит пассивная обязанность всех и каждого воздерживаться от посягательств на это право и не препятствовать собственнику в его осуществлении.	
2.2 Выполнение практических заданий: овладение новым способом деятельности	30	<p>Предлагает обучающимся выполнить задания:</p> <p>1. Анализ статьи 35 Конституции РФ.</p> <p>При анализе ответьте устно на вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Кем охраняется право частной собственности?(законом). - Назовите правомочия собственника? (владеть, пользование, распоряжение). - Каким образом гражданин может быть лишен своего имущества? (Только по решению суда). <p>2. Изучение схемы 12 «Содержание права собственности» учебника В. В. Румынина «ПОПД», с. 57.</p> <p>Предлагает ответить на вопрос: каково содержание прав собственности?</p> <p>3. Заполнение таблицы «Правомочия собственника»</p> <p>Предлагает обучающимся разобрать пример.</p> <p>Какие объекты присвоения вы можете назвать?</p> <p>Каковы будут способы присвоения, владения, пользования и распоряжения в нашем примере?</p> <p>Предлагает обучающимся заполнить таблицу «Правомочия собственника»</p> <p>4. Решение проблемных ситуаций.</p>	<p>Изучают содержание статьи 35 Конституции РФ, определяют права граждан на собственность в соответствии с Конституцией РФ.</p> <p>Анализируют, устно отвечают на вопросы, выполняют самопроверку по образцу.</p> <p>Изучают материалы учебника.</p> <p>Отвечают на вопрос, раскрывают содержание прав</p>

		Предлагает обучающимся выполнить задание в своих мини - группах: определите, какие виды правомочий реализуются в представленных вам проблемных ситуациях. Представьте устный ответ.	<p>собственности.</p> <p>Слушают, участвуют в обсуждении примера.</p> <p>Перечисляют объекты присвоения: квартира, автомобиль, велосипед, телефон и др.</p> <p>Приводят примеры.</p> <p>Заполняют таблицу. Работают индивидуально в карточках.</p> <p>Устанавливают рабочее отношение в группе, контролируют свое время. Выполняют практическое задание: анализ проблемных ситуаций. Презентация устного ответа каждой группы.</p>
2.3. Активизация опорных знаний	15	Предлагает обучающимся выполнить тест по изученной теме: «Право собственности».	Отвечают на вопросы, выполняют самопроверку по образцу.
Подведение итогов	10		
3.1. Общий итог	2	Совместно со студентами подводятся итоги занятия.	Студенты совместно с

		Озвучиваются результаты, выставляются оценки, анализируются типичные ошибки в процессе работы.	преподавателем подводятся итоги.
3.2 Рефлексия	1	Организует обсуждение результатов работы. Каждый студент выставляет оценку урока по пятибалльной шкале, результаты оформляются на оценочном листе.	Выставляют оценку урока по пятибалльной шкале, выражают собственное мнение о результатах своей работы
3.3 Домашнее задание	1	Выдает домашнее задание: Проанализировать высказывание русского писателя и критика Анатолия Васильевича Луначарского: «Когда человек освобождается от частной собственности, он прежде всего перестает чувствовать свое я».	Записывают домашнее задание

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итог проведенному исследованию можно сделать следующие выводы.

Гражданско-правовая защита права собственности представляет собой совокупность гражданско-правовых мер, применяемых к нарушителям этих прав.

Способы защиты права собственности можно разделить на вещно-правовые и обязательственно-правовые способы.

Ключевым критерием разграничения выступает объект воздействия. Для вещных прав – это имущество, а для обязательственных прав – субъект права, а именно его действия. Как справедливо отмечает С.В. Потапенко¹, обязательственным правам, в отличие от вещных, не приписывают свойства бессрочности, и отношения, связанные с ними, называют относительными, указывая на то, что кредиторю может противостоять только конкретный, вполне определенный субъект – должник.

Вещно-правовые способы защиты права собственности в зависимости от видов посягательств на имущество можно классифицировать на следующие три группы:

1. иски, связанные с лишением владения – иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск);
2. иски, не связанные с лишением владения – иски об устранении нарушений, не связанных с лишением владения (негаторный иск);
3. иски, связанные с оспариванием/отрицанием наличия у лица права собственности – иски о признании права собственности и др.

К обязательственно-правовым способам защиты права собственности следует отнести, в частности, иски о признании сделки по приобретению

¹ *Потапенко Н.С.* Способы защиты права собственности на недвижимую вещь // Российская юстиция. 2015. № 5. С. 22.

вещи недействительной, о применении последствий недействительной соответствующей сделки и др.

В ходе написания дипломной работы автором была изучена практика Орджоникидзевского районного суда г. Екатеринбурга по вопросам применения норм о способах защиты прав на недвижимое имущество, за период с 2016 года по 31 марта 2019 года.

Всего было рассмотрено исков о признании права собственности на недвижимое имущество (в порядке приватизации, наследования и на основании заключенного договора) - 1275, из них удовлетворено - 1188 (93,2 %), отказано в удовлетворении - 59 (4,6 %).

О признании сделки недействительной - 195, из них удовлетворено - 73 (37,4 %), отказано в удовлетворении - 60 (30,4%).

Об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения - 3, из них удовлетворено - 1 (33,3 %).

Об устранении нарушения права собственника, выселении - 288, из них удовлетворено - 201 (70%), отказано в удовлетворении - 65 (22,6%)¹.

На основе анализа правоприменительной практики были выявлены следующие проблемы:

- нет единого перечня оснований приобретения права собственности в законе. В частности, в данной статье не указаны многие случаи, названные в гл. 235 ГК РФ, когда право собственности возникает в результате принудительного изъятия у собственника имущества;

- длительность принятия искового заявления судами в обязательном порядке по вопросам о возможности (невозможности) восстановления и защиты прав истца на недвижимое имущество с помощью заявленного требования;

¹ Обзор судебной практики по вопросам применения норм о способах защиты прав на недвижимое имущество, рассмотренных Орджоникидзевским районным судом г. Екатеринбурга за период с 2016 года по 31 марта 2019 года // URL: <http://ordzhonikidzevsky.svd.sudrf.ru>.

- сложность рассмотрения исковых заявлений о приватизации жилых помещений, находящихся в общежитиях;

- затруднена процедура приобретения права собственности на самовольную постройку в случае последующего получения разрешения на её возведение и (или) устранения нарушений градостроительных и строительных норм и правил.

Для решения перечисленных проблем автор считает, что целесообразным разделить способы приобретения права собственности на первоначальные и производные на уровне гражданского законодательства - включить в гл.14 ГК РФ «Приобретение права собственности» следующие статьи: «Первоначальные способы приобретения права собственности», «Производные способы приобретения права собственности».

Так же в настоящее время существует необходимость конкретизации норм о самовольной постройке, вызванная тем, что сегодня на пути реализации воли приобретателя в подобных случаях имеется ряд препятствий формального характера, не обусловленных ни нуждами общества, ни интересами отдельных лиц. Следует прямо указать в законодательстве на возможность приобретения права собственности на самовольную постройку в случае последующего получения разрешения на её возведение и (или) устранения нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а также установить путём отсылки к градостроительным и строительным нормам и правилам допустимые пределы создаваемой сохранением постройки угрозы жизни и здоровью граждан.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (в ред. от 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 22.06.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

Федеральный закон от 21.12. 2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (в ред. от 06.03.2019) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 4. Ст. 251.

Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (в ред. от 18.03.2019) // Российская газета. 1992. 7 апреля.

Судебная практика

Обзор судебной практики по вопросам применения норм о способах защиты прав на недвижимое имущество, рассмотренных Орджоникидзевским районным судом г. Екатеринбурга за период с 2016 года по 31 марта 2019 года // URL: <http://ordzhonikidzevsky.svd.sudrf.ru>

Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // URL: <http://www.garant.ru> (дата обращения 02.06.2019).

Литература

Агутин С. Особенности применения виндикационных исков в правоприменительной практике // Жилищное право. 2015. № 2. 112 с.

Базилевич А.И. Формы защиты субъективных гражданских прав: Дис. канд. юрид. наук. / Ульяновский государственный университет. Институт права и государственной службы. Ульяновск, 2001. 402 с.

Гражданское право: Учебник. Т. 1 / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 2014. 314 с.

Гражданское право. Учебник в 3 томах. Том 1. / под ред. В.П. Мозолина. М.: Проспект 2015. 154 с.

Грибанов В.П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав. М.: Статут, 2016. 412 с.

Ерошенко А.А. Личная собственность в гражданском праве. М.: Юридическая литература, 2013. 248 с.

Живихина И.Б. Защита права собственности как элемент механизма правового регулирования // Гражданское право. 2015. № 4. 117 с.

Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный). / Под ред. С.А. Степанова. М.: Проспект, 2015. 158 с.

Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный). / Под ред. О.Н. Садикова. М.: Проспект, 2013. 164 с.

Подшивалов Т.П. Негаторный иск: проблемы теории и правоприменительной практики // Российский судья. 2014. № 10. 41 с.

Подшивалов Т.П. Понятие и характеристика негаторного иска // Нотариус. 2015. № 2. 94 с.

Потапенко С.В., Зарубин А.В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности / Под ред. С.В. Потапенко. М.: Проспект, 2015. 147 с.

Потапенко Н.С. Способы защиты права собственности на недвижимую вещь // Российская юстиция. 2015. № 5. 224 с.

Рыбаков В.А., Мечетина Т.А. О правовом отношении собственности и квалификации вещно-правовых способов защиты права собственности // Юрист. 2015. № 23. 22 с.

Свердлык Г.А., Страунинг Е.Л. Понятие и юридическая природа самозащиты гражданских прав // Государство и право. 2008. № 5. С. 22-28.

Синицын С.А. Правовая природа иска об освобождении имущества от ареста // Адвокат. 2014. № 10. 41 с.

Скловский К.И. Применение законодательства о собственности. Трудные вопросы: Комментарий Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г., Постановления Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. № 54, информационного письма Президиума ВАС РФ от 15 января 2013 г. № 153. М.: Статут, 2014. 301 с.

Усачева К.А. Негаторный иск в исторической и сравнительно-правовой перспективе // Вестник гражданского права. 2013. № 6. С.111-118.

Фиошин А.В. Негаторный иск: некоторые вопросы теории и практики // Нотариус. 2014. № 7. 130 с.