

УДК 347.214.2

**ИСК О ПРИЗНАНИИ ПРАВА (ОБРЕМЕНЕНИЯ)  
ОТСУТСТВУЮЩИМ В СИСТЕМЕ СПОСОБОВ  
ЗАЩИТЫ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ***В.А. Петрушкин***Аннотация**

В статье на основе анализа судебно-арбитражной практики сравнивается иск о признании права (обременения) отсутствующим с другими способами защиты вещных прав. Показано, что данный иск занимает самостоятельное место среди негативных способов защиты данных прав на недвижимое имущество и, соответственно, включён в обеспечительный элемент современной российской правовой модели системы оборота недвижимости.

**Ключевые слова:** недвижимость, оборот недвижимости, вещные права, система способов защиты, иск о признании права (обременения) отсутствующим.

---

Анализ существующих в мировой практике моделей обеспечения законности в области оборота недвижимости, а также российские исторические традиции в этой сфере позволяют на сегодняшний день наметить некоторые подходы к разрешению ряда проблем в процессе совершенствования отечественного гражданского законодательства в рамках проводимой реформы. Функционирование действующей российской правовой модели системы оборота недвижимости показывает, что подобные проблемы существуют. В частности, они затрагивают правовую область государственной регистрации сделок с недвижимостью, а также проблематику «двойной» регистрации. При этом хорошо известно, что обозначенная сфера государственной регистрации недвижимости выступает в качестве важнейшей составной части особого правового режима недвижимого имущества. Таким образом, совершенно очевидно, что указанная модель нуждается в определённом усовершенствовании в направлении решения подобных проблем.

Одним из довольно сложных практических вопросов в области оборота недвижимости выступает защита нарушенных или оспариваемых субъективных прав собственников и обладателей иных вещных прав на недвижимое имущество. В связи с этим требуется анализ различных подходов к указанной защите, существующих в судебно-арбитражной практике, а также иных практических тенденций в избрании правовых механизмов защиты. Создание различных правовых концепций, в том числе обеспечивающих образование единой федеральной системы в сфере учёта прав на недвижимость, в определённой степени усугубило существующую проблему избрания правовых механизмов для защиты прав. В этой связи раскрытие (в рамках анализа всей модели) обеспечительного элемента системы оборота недвижимости [1], а также его составляющих позво-

лит дифференцировать как способы защиты гражданских прав, так и основания материально-правовых требований.

Статья 45 Конституции Российской Федерации (I) закрепляет государственные гарантии защиты прав и свобод и право каждого защищать свои права всеми незапрещёнными способами. Специфика реализации указанной нормы применительно к частноправовым отношениям определена, к примеру, в ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (II) (далее – ГК РФ), которая, в свою очередь, не содержит закрытого перечня способов защиты субъективных гражданских прав.

Существующая судебно-арбитражная практика наглядным образом подтверждает, что лицо, чьи права нарушены, в значительной мере свободно в избрании правового инструментария для восстановления нарушенных прав. Так, в настоящее время арбитражные суды рассматривают споры с использованием способов, которые, по сути, диаметрально противоположны способам, закреплённым в законе, либо вообще формально не предусмотрены действующим законодательством. Таковы, в частности, признание сделки действительной, признание договора заключённым (незаключённым), признание обязательства исполненным (прекращённым). Таким образом, совершено логично в структуре системы существующих способов защиты появились и иски о признании права (обременения) отсутствующим.

Исследуя такой способ защиты (правовой механизм), как признание права (обременения) отсутствующим, необходимо прежде всего обратить внимание на его появление в качестве самостоятельной составляющей в обеспечительном элементе всей правовой модели системы оборота недвижимости. В подтверждение этого вывода можно указать на то, что данный способ входит в современную систему способов защиты прав на недвижимость, образующую (наряду с формами защиты) базу обозначенного обеспечительного элемента. Кроме того, нужно заметить, что любые правовые механизмы, используемые для защиты права, по нашему представлению, носят в основном обеспечительную и правовосстановительную функцию, отвечающую за стабильность оборота соответствующих объектов.

Почему именно судебно-арбитражная практика пришла к выводу о необходимости применения этого нового способа защиты? Заметим, что формирование судебно-арбитражной практики, её основных тенденций, как известно, базируется на происходящих в экономике процессах и на системном учёте правовых последствий, которые наступают в результате использования тех или иных правовых механизмов, действующих в составе общей структуры правовой модели системы оборота недвижимости. Нужно подчеркнуть, что рассматриваемый способ защиты сформировался в результате его неоднократного применения в судебной практике с учётом того, что он приводит к реальной (гарантированной), а следовательно, эффективной защите имущественных прав на недвижимость, тогда как иные правовые механизмы для этой цели оказались не полностью пригодными.

В настоящее время имеются различные мнения относительно правовой природы иска о признании права (обременения) отсутствующим. Однако мы попробуем сделать самостоятельный анализ места этого иска в системе существующих разновидностей исков, образующих вещно-правовые средства защиты права собственности на недвижимое имущество.

По общему правилу ст. 12 ГК РФ признание права отнесено к разновидностям способов защиты субъективных гражданских прав. В свою очередь, существующая доктрина расценивает такие категории исков в качестве вещно-правовых средств защиты наряду с виндикацией и негаторным иском.

Эти средства защиты применяются при рассмотрении и разрешении так называемых споров о праве в области оборота недвижимости. Поэтому для дальнейшего изучения проблематики иска о признании права (обременения) отсутствующим необходимо определить, что в правоприменительном аспекте имеется в виду под спором о праве. В нашем понимании это прежде всего наличие препятствий правового и фактического характера для осуществления субъективного права, в частности, на недвижимое имущество, в том числе и существующая правовая неопределённость в юридическом статусе правообладателя. Соответственно, в результате разрешения спора о праве устраняются препятствия для осуществления субъективного права, включая и неопределённость в принадлежности спорного объекта.

Категория иска о признании права (обременения) отсутствующим в плане её появления и применения на практике тесно связана с таким правовым феноменом, как государственная регистрация недвижимости. В соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21 июня 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (III) (далее – Закон о регистрации), государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество.

За период действия Закона о регистрации использовались разумные правовые механизмы для оспаривания права (титула) на объект недвижимости. При этом длительное время преобладал подход, когда спор о признании государственной регистрации недействительной разрешался через процедуру, установленную главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (IV). В данном случае государственная регистрация рассматривалась в качестве ненормативного акта государственного органа, и в этих спорах фактически определялась законность юридического титула соискателя вещного права, который участвовал в качестве заинтересованного лица.

Данный ограниченный де-факто правовой механизм, используемый при разрешении споров о правах на недвижимое имущество, не мог полностью урегулировать и исчерпать спор о праве, поскольку в рамках таких заявлений проверялась лишь законность соответствующего акта государственного органа. Однако здесь оставались неисследованными вопросы о законности владения, а также основания для возникновения конкретного права, что, разумеется, существенно влияло на саму эффективность применяемого защитного механизма. По сути дела, возникла определённого рода коллизия между тем значением, которое придаёт государственной регистрации недвижимости действующее гражданское законодательство в соответствии с приведённым выше нормативным определением этой регистрации, и её действительным значением для гражданского оборота.

Указанная коллизия отчётливо проявилась при разрешении споров о правах на объект, в том числе при легализации посредством такой регистрации прав

на самовольные постройки. Существующая позиция судов базируется на том, что наличие государственной регистрации на спорный объект не препятствует удовлетворению иска о его сносе как самовольной постройки. Данное положение основывается на том, что сама по себе регистрация не может влечь возникновения соответствующего права, если отсутствуют основания, предусмотренные гражданским законодательством. Следовательно, в ходе судебной практики предложено разграничивать, с одной стороны, саму государственную регистрацию, а с другой – её основания.

Иными словами, правопорождающий эффект несёт государственная регистрация недвижимости не сама по себе, а в совокупности с её необходимыми по закону основаниями. При этом только такую регистрацию недвижимости нужно оценивать как правоукрепляющую (закрепляющую существующее положение). Думается, что именно такие рассуждения о существе и значении государственной регистрации и были одной из базовых причин оформления и распространения в судебной практике иска о признании права (обременения) отсутствующим.

На сегодняшний день обозначенный иск прямо не предусмотрен действующим законодательством. Однако он получил весьма широкое применение, в том числе в спорах о сносе самовольных построек, приведённых, в частности, в определениях Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 5 мая 2011 г. № 2947/2011 (V), от 20 октября 2011 г. № 13578/11 (VI). Впоследствии, 24 января 2012 г., Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении № 12576/2011 (VII) разграничил сферу применения требования о сносе самовольной постройки и иска о признании зарегистрированного права отсутствующим. По мнению высшей судебной инстанции, иск о признании зарегистрированного права или обременения отсутствующим являлся исключительным способом защиты, который подлежит применению только в случаях, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим законодательством. Отсюда можно сделать вывод, что в тех случаях, когда нарушенное право может быть восстановлено посредством исключения из ЕГРП записи о праве собственности на объект, иск о признании права (обременения) отсутствующим может служить надлежащим способом защиты, соответствующим характеру нарушенных прав.

По существу, сфера реализации исследуемого правового способа защиты характеризует его специфику и определяется методом исключения. В случаях, когда соответствующая запись нарушает право лица, которое не может быть защищено путём признания такого права или истребования имущества из чужого незаконного владения, только тогда оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путём предъявления иска о признании права (обременения) отсутствующим. Получается, что в указанном аспекте изучаемый способ защиты носит по своей сути восполнительный характер – он восполняет существующий в законе пробел и применяется при невозможности использовать иные, формально установленные способы. Именно этим подходом и определяется место указанного способа защиты в общей системе способов защиты прав на недвижимое имущество, выступающей, в свою очередь, частью обеспечительного элемента правовой модели системы оборота недвижимости.

В то же время в основе правовой природы данной категории исков всё же остаётся требование об оспаривании существующего акта государственного органа, подтверждающего права на объект недвижимости или обременения этих прав. Особенность состоит лишь в том, что ответчиком в таких спорах является не государственный орган, а лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение. В связи с этим иск о признании права (обременения) отсутствующим следует рассматривать как самостоятельную разновидность вещно-правовых способов защиты (вещно-правовых исков), поскольку спор напрямую не касается: 1) проблематики исполнения обязательств сторонами, 2) применения последствий недействительности сделки, 3) вопросов деятельности государственных (регистрирующих) органов.

В целях дальнейшего осмысления правовой природы изучаемой категории исков необходимо соотнести указанный способ защиты с традиционным негаторным иском и иском о признании права собственности (иных вещных прав), чтобы выяснить, является ли иск о признании права (обременения) отсутствующим разновидностью названных исков. Для этого необходимо, на наш взгляд, использовать следующую методику: прежде всего целесообразно выявить цели перечисленных способов защиты с учётом проводимой модернизации гражданского законодательства России, а затем установить правовые последствия, наступающие при использовании названных правовых механизмов, направленных на защиту вещных прав.

Исследование существующего текста проекта Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части 1, 2, 3, 4 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также отдельные законодательные акты РФ» (VIII) (далее – Проект ГК РФ) позволяет заключить, что законодателем в процессе современной реформы гражданского законодательства предлагается формализовать некоторые отличительные признаки вещных прав (бессрочность действия, отсутствие признака независимости вещных прав), не исключается и трансформация родовых вещей в объекты вещных прав после их индивидуализации, что, в свою очередь, может привести к использованию соответствующих вещно-правовых способов защиты.

Система способов защиты вещных прав по Проекту ГК РФ не носит ограниченного характера. При этом выделяются и довольно детально описываются в качестве основных такие способы, как истребование вещи из чужого незаконного владения, освобождение вещи из-под ареста, признание вещного права, устранение нарушений вещного права, не связанных с лишением владения. Однако следует отметить, что сформированный, как указано выше, судебной практикой иск о признании права или обременения отсутствующим в Проекте ГК РФ всё же не отражён. Таким образом, законодатель не счёл необходимым в перспективе закрепить в качестве самостоятельного способа защиты вещных прав признание права (обременения) отсутствующим.

Анализ целевой направленности способов защиты лучше всего проводить на основе их сопоставления. Так, в научной литературе имеются различные мнения относительно излишней универсальности негаторных исков, целью которых является понуждение восстановить положение, существовавшее до нарушения права (совершения действий), тогда как цель иска о признании права собственности

состоит лишь в констатации вещного субъективного права у его правообладателя. При всём таком целевом различии негаторный иск имеет универсальную природу в силу его специальных законодательных характеристик. Эта природа указывает на известное единство негаторного иска и иска о признании права, которое выражено в их некоторой схожести и признано в судебно-арбитражной практике. Например, в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 6 ноября 2007 г. № 8665/07 (IX) сформулирована следующая правовая позиция: требование о признании права собственности надлежало рассматривать как требование, аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его прав в отношении спорного помещения, не связанных с лишением, и, следовательно, применению подлежали правила ст. 208 ГК РФ.

В целях объективного исследования данной категории исков и их относимости к разряду негаторных требований хотелось бы привести следующее не менее интересное дело, рассмотренное Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации и отражённое в постановлении Президиума от 4 сентября 2012 г. № 3809/2012 (X).

Орган публично-правового образования обратился с иском к обществу о признании права на объект недвижимого имущества отсутствующим. При этом установлено, что ответчик использовал земельный участок для эксплуатации торгового комплекса на основании договора аренды. Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации констатировал, что, поскольку невозможно сделать однозначный вывод об отнесении объекта (строения) к недвижимости, соответственно, иск о признании зарегистрированного в ЕГРП права общества отсутствующим всё же мог быть предъявлен. Однако в соответствии с п. 57 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 (VII) в случаях, когда нарушение права истца путём недостоверной записи в реестре не связано с лишением владения, но иск направлен прежде всего на сохранение зарегистрированного права, исковая давность не применяется. С учётом того, что за обществом зарегистрировано право собственности на здание и оно фактически им владеет, по требованию другого лица о признании права отсутствующим в данном случае должен применяться срок исковой давности, о применении которого заявлено стороной в споре.

Данный случай свидетельствует о том, что иски о признании права или обременения отсутствующим всё же являются одним из способов, направленных на оспаривание зарегистрированного права (акта государственного органа), которые могут быть рассмотрены в качестве негаторного требования. Тем не менее, если истец является фактическим владельцем объекта и оспаривает только его техническую квалификацию (например, отнесение к объекту капитального строительства), срок исковой давности исчисляется со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП.

Подобная позиция судов продиктована главным образом реальностью восстановления нарушенных прав и правовыми последствиями, наступающими по результатам принятых судебных актов. В частности, в судебно-арбитражной практике имелось значительное число случаев, когда по суду за лицом, не владеющим вещью, признавалось право собственности. При этом именно суд кон-

статировал наличие у истца субъективного вещного права. Однако впоследствии при предъявлении таким лицом виндикационного иска в изъятии объекта отказывалось по различным причинам (истечение срока исковой давности и т. д.). В результате возникала ситуация, когда одно лицо по решению суда признавалось собственником (что и являлось основанием для внесения записи в реестр), а фактическое владение оставалось у другого лица, поскольку иск юридического собственника удовлетворён не был. В подобных случаях зачастую неразрешимыми остаются вопросы о бремени содержания объекта и правах собственника, не владеющего вещью, а также вопросы о правах другого лица, во владении которого вещь находится, при наличии регистрации права за иным лицом.

В связи с подобными проблемами судебными органами и был выработан подход, согласно которому вопрос не владеющего вещью лица о праве собственности может быть поставлен только одновременно с истребованием имущества посредством соответствующих юрисдикционных форм защиты. В то же время иск о признании права может быть предъявлен только лицом, во владении которого вещь находится, лишь для констатации соответствующего юридического факта и приведения записи о государственной регистрации в соответствие с учётом законности оснований для возникновения права участников спора<sup>1</sup>.

Таким образом, иск о признании права собственности направлен главным образом на констатацию факта наличия субъективного вещного права и может рассматриваться в ряду негативных способов защиты. Иск о признании права (обременения) отсутствующим тоже имеет цель исключить юридическое существование соответствующего права (обременения), что, в свою очередь, свидетельствует об элементах тождественности данных способов защиты относительно зарегистрированного права.

### Summary

*V.A. Petrushkin. Declaration of a Right (Encumbrance) Missing in the System of Protection of Rights to Real Estate.*

Based on the analysis of judicial practice, declaration of a right (encumbrance) missing is compared with other ways of protection of rights *in rem*. It is shown that this declaration takes an independent place among the negatory ways of protection of rights to real estate and, accordingly, is included in the security element of modern Russian legal model of the real estate turnover system.

**Keywords:** real estate, real estate turnover, rights *in rem*, system of remedies, declaration of a right (encumbrance) missing.

### Источники

I – Конституция Российской Федерации // Собрание законодательства Российской Федерации (СЗ РФ). – 2009. – № 4. – Ст. 445.

---

<sup>1</sup> Имеющиеся правовые позиции по данному вопросу отражены в информационных письмах Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28 апреля 1997 г. № 13 «Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (XI), от 13 ноября 2008 г. № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения» (XII) и в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26 января 2010 г. № 13224/09 (XIII).

- II – Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1: Федеральный закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
- III – Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. – 1997. – № 3. – Ст. 3594.
- IV – Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 г. № 95-ФЗ // СЗ РФ. – 2002. – № 3. – Ст. 3012.
- V – Определение об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 5 мая 2011 г. № 2947/2011 // Официальный сайт ВАС РФ. - URL: [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/82c983a7-11d6-4076-a246-7db4a4657866/A53-20008-2009\\_20110505\\_Opredelenie.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/82c983a7-11d6-4076-a246-7db4a4657866/A53-20008-2009_20110505_Opredelenie.pdf), свободный.
- VI – Определение об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20 окт. 2011 г. №13578/11 // Официальный сайт ВАС РФ. – URL: [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/f4704398-29c0-4b5d-8943-0a203132a628/A56-28750-2009\\_20111020\\_Opredelenie.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/f4704398-29c0-4b5d-8943-0a203132a628/A56-28750-2009_20111020_Opredelenie.pdf), свободный
- VII – Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апр. 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (Вестн. ВАС РФ). – 2010. – № 6.
- VIII – Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части 1, 2, 3, 4 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также отдельные законодательные акты РФ» // СЗ РФ. – 2012. – № 53. – Ст. 7627.
- IX – Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 6 нояб. 2007 г. № 8665/07 // Вестн. ВАС РФ. – 2008. – № 2.
- X – Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 4 сент. 2012 г. № 3809/2012 // Вестн. ВАС РФ. – 2012. – № 12.
- XI – Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28 апр. 1997 г. № 13 «Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестн. ВАС РФ. – 2003. – № 1.
- XII – Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13 нояб. 2008 г. № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения» // Вестн. ВАС РФ. – 2009. – № 1.
- XIII – Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26 янв. 2010 г. № 13224/09 // Вестн. ВАС РФ. – 2010. – № 5.

### Литература

1. *Петрушкин В.А.* Защита прав на недвижимость как самостоятельный (обеспечительный) элемент правовой модели системы оборота недвижимости // Вестн. экономики, права и социологии. – 2012. – № 4. – С. 159–164.

Поступила в редакцию  
18.03.13

---

**Петрушкин Виталий Анатольевич** – кандидат юридических наук, судья Федерального арбитражного суда Поволжского округа, доцент кафедры экологического, трудового права и гражданского процесса, Казанский (Приволжский) федеральный университет, г. Казань, Россия.

E-mail: [karate005@mail.ru](mailto:karate005@mail.ru)