



Установление факта
владения и пользования
недвижимым имуществом

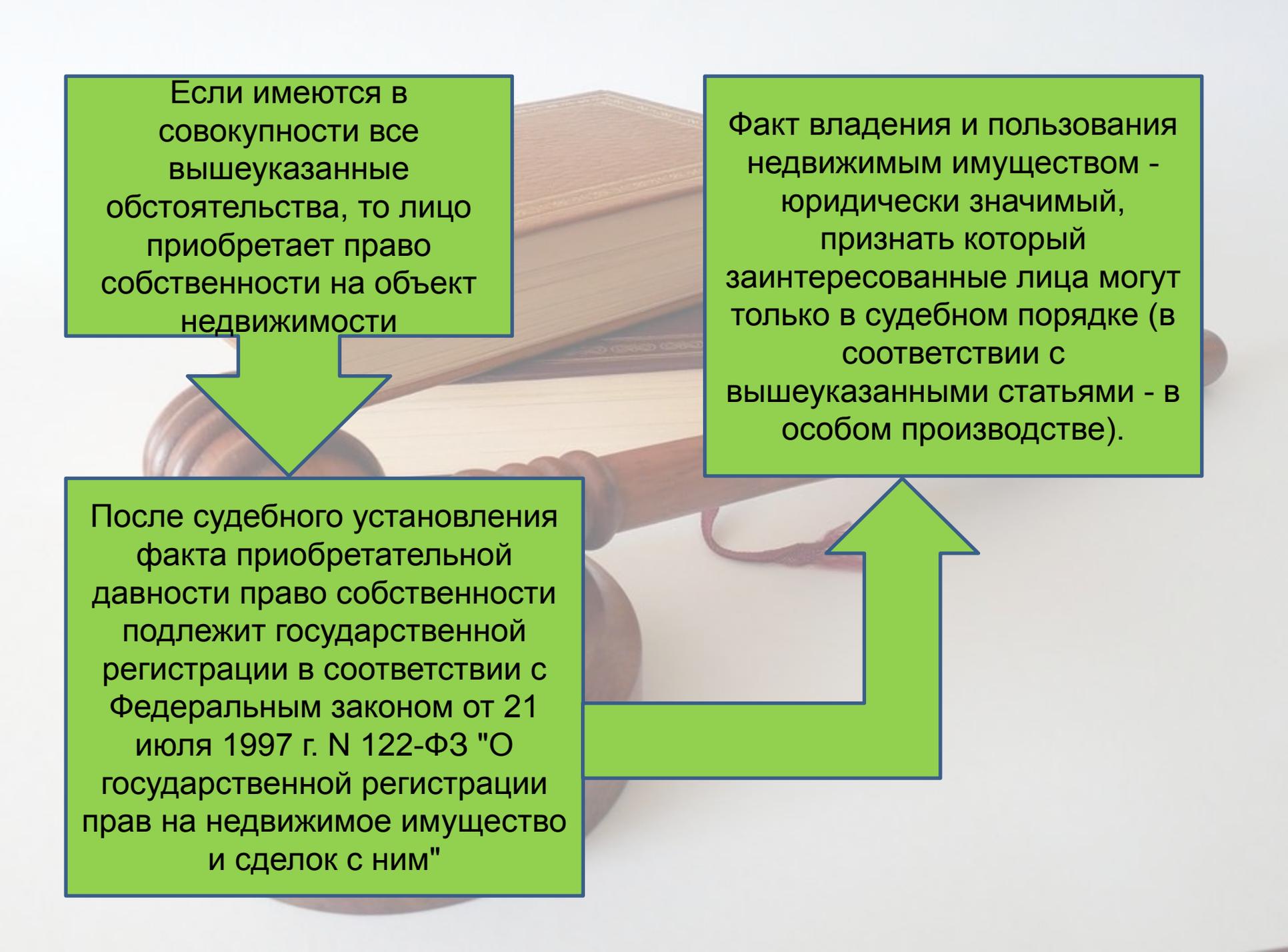
Выполнил:
студент группы Юб-216
Козлова П.Д.

В порядке особого производства в гражданском и арбитражном процессах возможно установление различных юридически значимых фактов, примерный перечень которых имеется в ст. 264 ГПК РФ и ст. 218 АПК РФ. Одним из них является факт владения и пользования недвижимым имуществом. Закон называет несколько оснований для того, чтобы у заинтересованного лица возникло право на обращение в суд для установления факта владения и пользования недвижимым имуществом. В соответствии со ст. 234 ГК РФ к их числу можно отнести:

лицо не
является
собственником
имущества

владеет
недвижимым
имуществом
добросовестно,
открыто,
непрерывно, как
своим собственным

такое владение
осуществляется
в течение 15
лет



Если имеются в совокупности все вышеуказанные обстоятельства, то лицо приобретает право собственности на объект недвижимости

Факт владения и пользования недвижимым имуществом - юридически значимый, признать который заинтересованные лица могут только в судебном порядке (в соответствии с вышеуказанными статьями - в особом производстве).

После судебного установления факта приобретательной давности право собственности подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

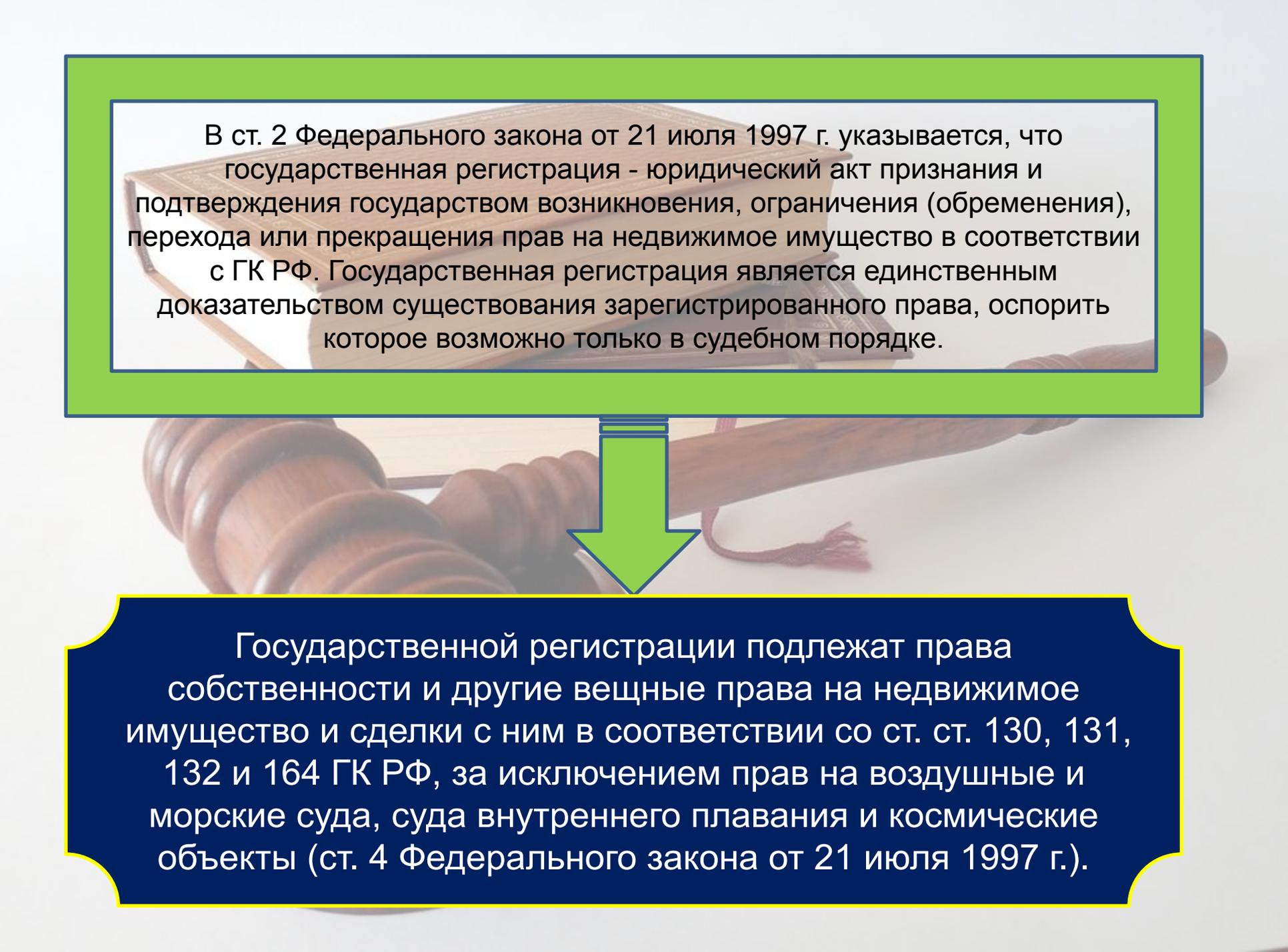
Имеются
следующие
признаки,
позволяющие
говорить о
юридической
значимости
факта владения
и пользования
недвижимым
имуществом

установление факта порождает для заявителя определенные правовые последствия, т.е. влечет возникновение, изменение или прекращение личных или имущественных прав, а также прав в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности. В связи с этим заявитель должен указать цель, для которой ему необходимо подтвердить факт (ст. 267 ГПК и ст. 220 АПК). Например, для последующей регистрации права собственности на объект недвижимости или владельческой защиты и пр.

Невозможно в ином
(внесудебном)
порядке подтвердить
факт (ст. 265 ГПК и ст.
220 АПК).

Подтверждение факта
владения и
пользования
недвижимым
имуществом
осуществляется
только в судебном
порядке, закон не
предусматривает
иного порядка для его
регистрации

Отсутствует
спор о праве
(ч. 3 ст. 263
ГПК и ч. 3 ст.
217 АПК)



В ст. 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. указывается, что государственная регистрация - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, оспорить которое возможно только в судебном порядке.



Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со ст. ст. 130, 131, 132 и 164 ГК РФ, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты (ст. 4 Федерального закона от 21 июля 1997 г.).



Под недвижимым имуществом понимаются в соответствии со ст. 130 ГК земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все то, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Однако Федеральный закон от 21 июля 1997 г. под недвижимым имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, понимает земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы.

Обратиться в суд с требованием об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом могут не все субъекты гражданского права. Лица, которым принадлежит указанное право, - физические (в том числе индивидуальные предприниматели) и юридические (ст. 234 ГК РФ, ч. 2 ст. 218 АПК). Таким образом, Российская Федерация, субъекты РФ и муниципальные образования лишены такой возможности.

Установление факта владения и пользования недвижимым имуществом в суде происходит по правилам искового производства с учетом особенностей, предусмотренных гл. гл. 27, 28 ГПК и 27 АПК, к числу которых можно отнести следующие.

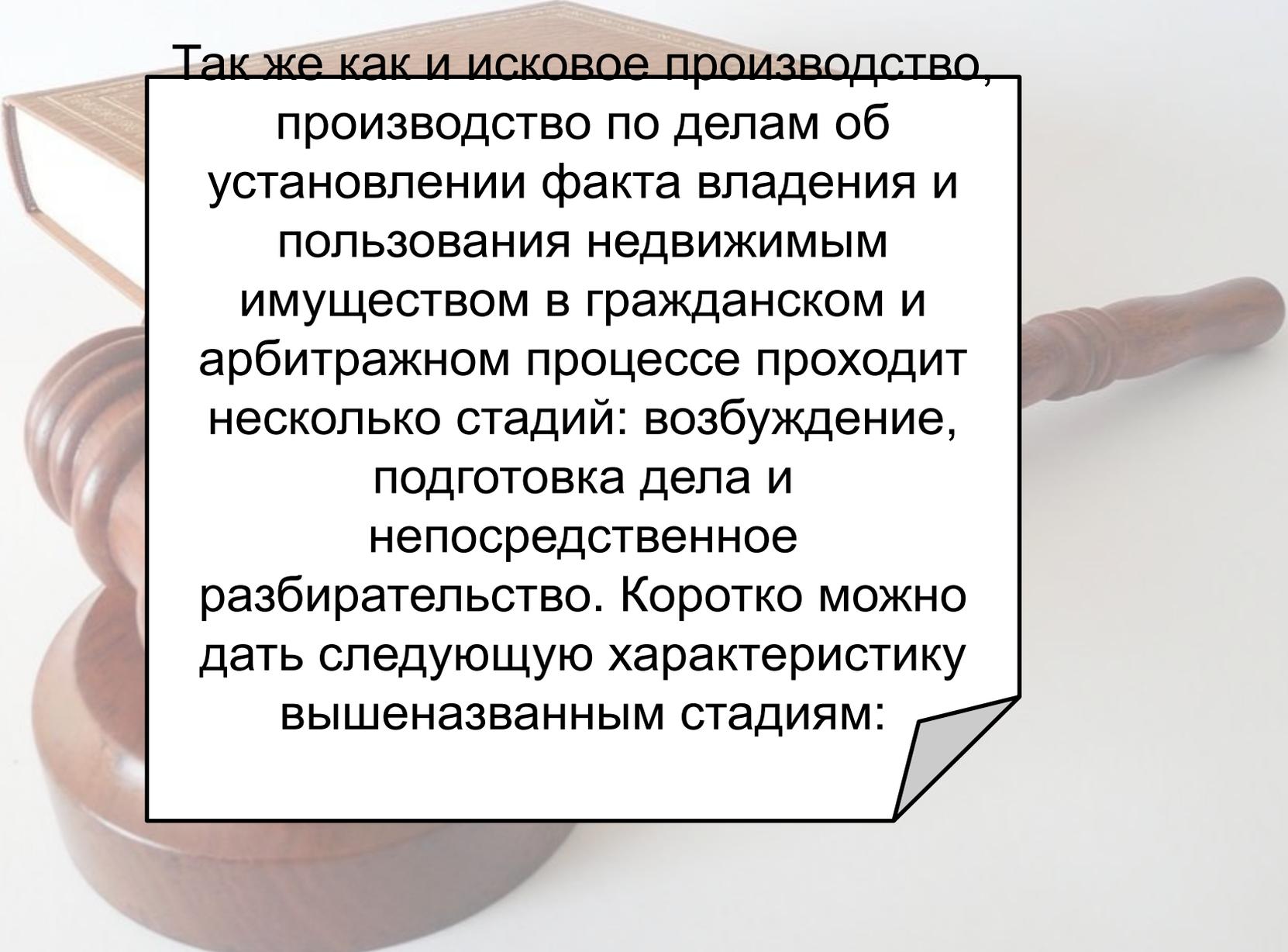
Процессуальным средством возбуждения дела является подача заинтересованными лицами заявления, отвечающего общим требованиям, предъявляемым к исковому заявлению (ст. 131 ГПК, ст. 125 АПК). Помимо этого, в заявлении об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом должны быть обязательно определены обстоятельства, предусмотренные в ст. 267 ГПК и ст. 220 АПК.

Например, в соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 220 АПК заявитель должен указать факт, который подлежит установлению в арбитражном суде, обосновав при этом его юридическую значимость, т.е. определить, что такое судебное установление затем повлияет на возникновение, изменение или прекращение конкретных субъективных прав в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности и другие обстоятельства.

Заявление об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом подается в соответствующий суд (районный или арбитражный суд субъекта) по месту нахождения этого имущества (ч. 2 ст. 219 АПК, ст. 266 ГПК).

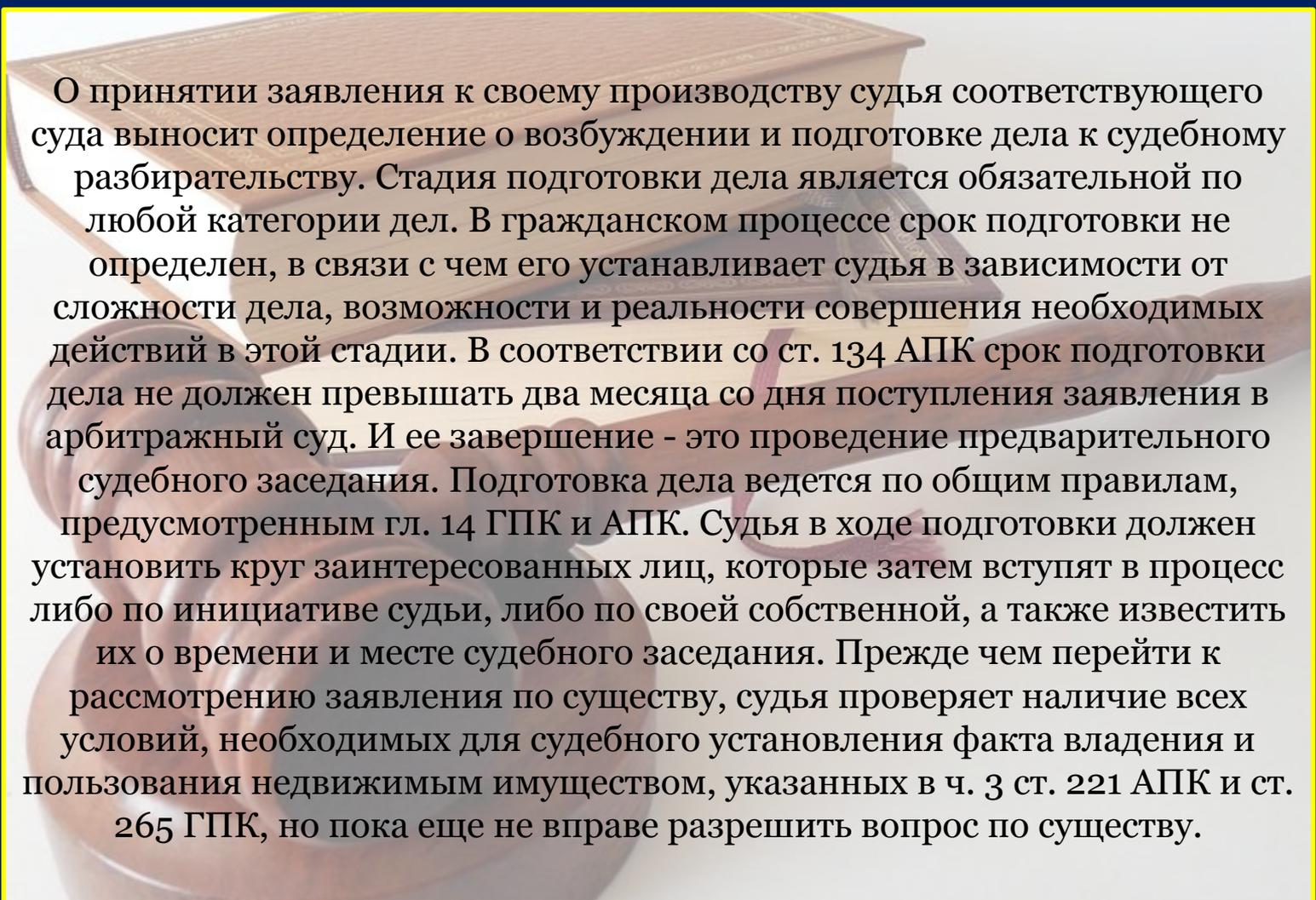
Заявителем признается гражданин или организация, в интересах которых подается заявление об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом в соответствующий суд. Поскольку в особом производстве нет сторон и отсутствует спор о праве, то, соответственно, в процессе не могут появиться и третьи лица, а также не применяются отдельные институты искового производства (предъявление встречного иска, изменение иска, признание иска и др.). Помимо заявителя возможно участие в процессе других заинтересованных лиц, в качестве которых могут выступать любые лица, если решение суда может так или иначе повлиять на их права и законные интересы.

Так же как и исковое производство, производство по делам об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом в гражданском и арбитражном процессе проходит несколько стадий: возбуждение, подготовка дела и непосредственное разбирательство. Коротко можно дать следующую характеристику вышеназванным стадиям.



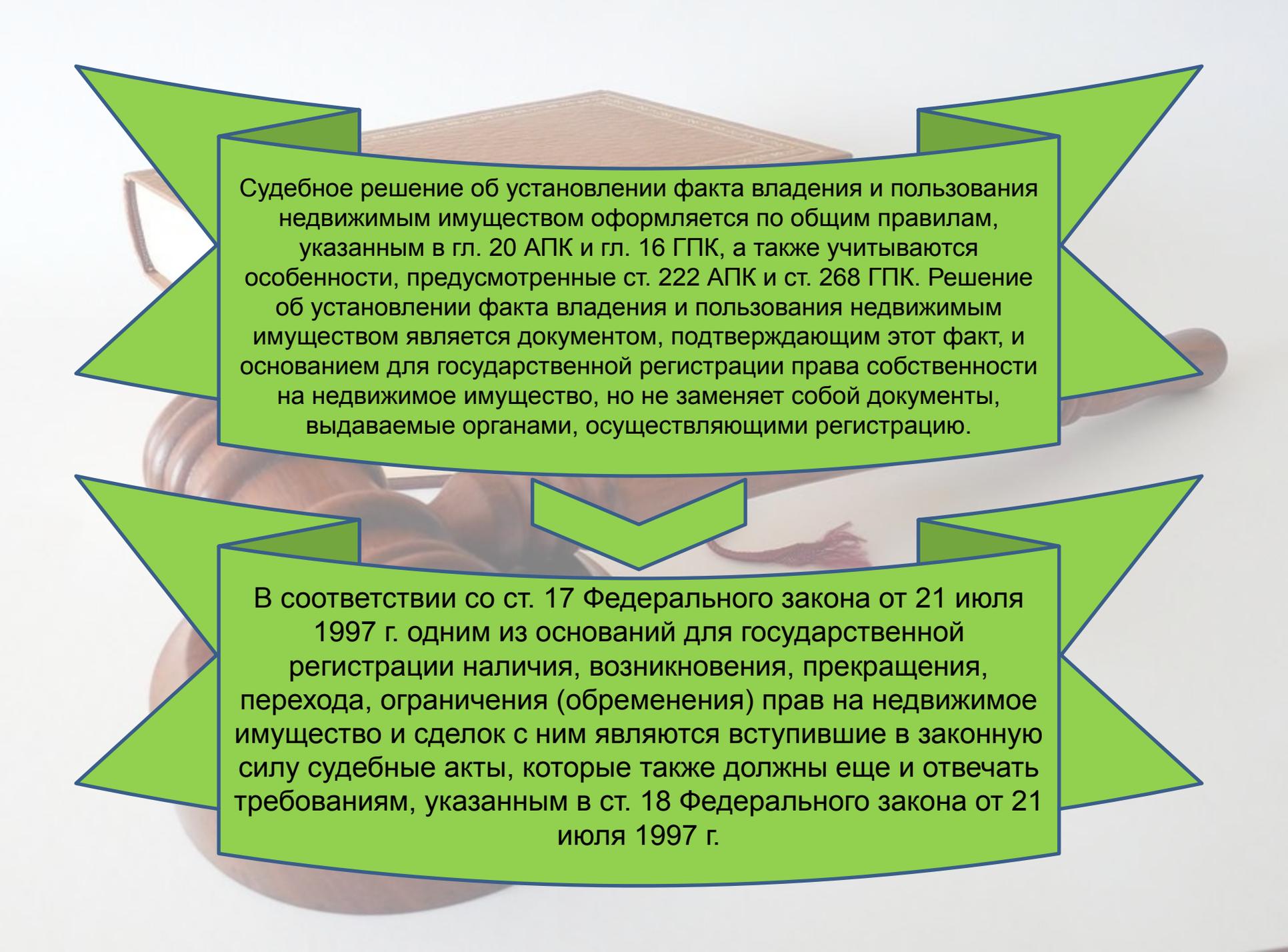
Так же как и исковое производство, производство по делам об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом в гражданском и арбитражном процессе проходит несколько стадий: возбуждение, подготовка дела и непосредственное разбирательство. Коротко можно дать следующую характеристику вышеназванным стадиям:

При поступлении заявления об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом в соответствующий суд судья единолично в течение пяти дней со дня его поступления решает вопрос о принятии заявления к своему производству (ст. 127 АПК и ст. 133 ГПК). В случае если судья не принимает заявление, то в гражданском процессе он может: по основаниям, предусмотренным ст. 134 ГПК, отказать, ст. 135 ГПК - вернуть заявление, а ст. 136 ГПК - оставить его без движения. Последствия совершения этих процессуальных действий различны. Отказ в принятии заявления препятствует повторному обращению в суд этому заявителю с тем же заявлением (ч. 3 ст. 134 ГПК) в отличие от возвращения (ч. 3 ст. 135 ГПК). При оставлении заявления без движения указывается срок, в течение которого заявитель должен исправить имеющиеся недостатки в заявлении об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом. В случае если заявитель устранит недостатки в срок, указанный в определении об оставлении заявления без движения, оно считается поданным в первоначальный день обращения. В противном случае - возвращается заявителю со всеми приложенными к нему документами (ч. 2 ст. 136 ГПК). В арбитражном процессе также возможны такие варианты непринятия заявления, как возвращение и оставление заявления без движения (ст. 129 и ст. 128 АПК соответственно). Однако закон не предусматривает оснований к отказу в принятии заявления. Таким образом, можно сделать вывод, что заявление об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом, подаваемое в арбитражный суд юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, в любом случае принимается к производству.



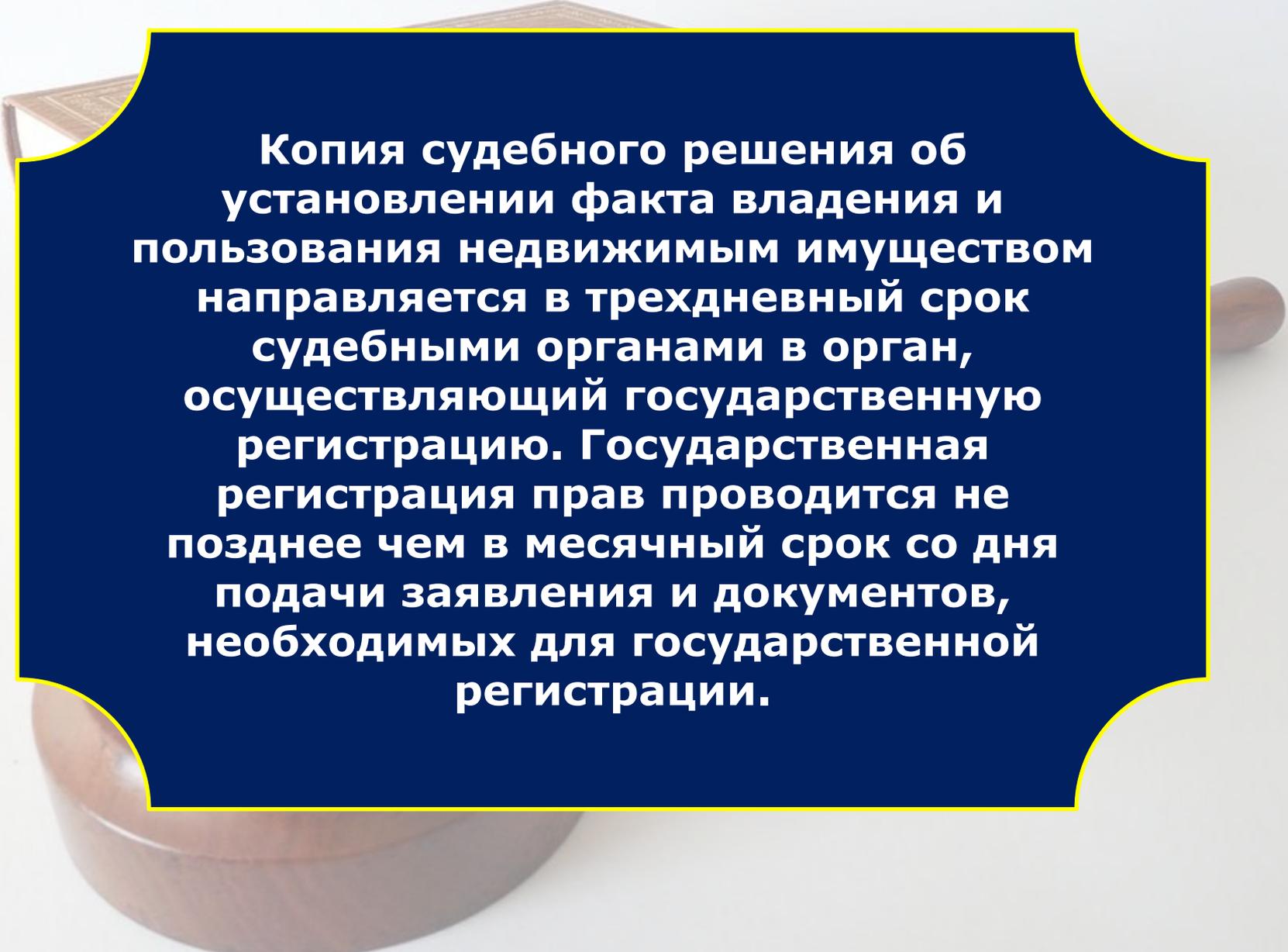
О принятии заявления к своему производству судья соответствующего суда выносит определение о возбуждении и подготовке дела к судебному разбирательству. Стадия подготовки дела является обязательной по любой категории дел. В гражданском процессе срок подготовки не определен, в связи с чем его устанавливает судья в зависимости от сложности дела, возможности и реальности совершения необходимых действий в этой стадии. В соответствии со ст. 134 АПК срок подготовки дела не должен превышать два месяца со дня поступления заявления в арбитражный суд. И ее завершение - это проведение предварительного судебного заседания. Подготовка дела ведется по общим правилам, предусмотренным гл. 14 ГПК и АПК. Судья в ходе подготовки должен установить круг заинтересованных лиц, которые затем вступят в процесс либо по инициативе судьи, либо по своей собственной, а также известить их о времени и месте судебного заседания. Прежде чем перейти к рассмотрению заявления по существу, судья проверяет наличие всех условий, необходимых для судебного установления факта владения и пользования недвижимым имуществом, указанных в ч. 3 ст. 221 АПК и ст. 265 ГПК, но пока еще не вправе разрешить вопрос по существу.

И в гражданском, и в арбитражном процессе судебное разбирательство осуществляется единолично судьей с участием заявителя и других заинтересованных лиц (ч. 2 ст. 263 ГПК и ч. 1 ст. 221 АПК). Закон также указывает на невозможность в арбитражном процессе привлечения арбитражных заседателей к рассмотрению данной категории дел. В судебном заседании судьей исследуются все доказательства, представленные заявителем и заинтересованными лицами, на основании чего затем постановляется и оглашается судебное решение. Если при рассмотрении дела об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом возникнет спор о праве (например, объявится собственник объекта недвижимости и будет оспаривать факт или заявит иск о признании права собственности и пр.), судья оставляет заявление без рассмотрения и разъясняет заявителю и другим заинтересованным лицам их право разрешить спор в порядке искового производства.



Судебное решение об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом оформляется по общим правилам, указанным в гл. 20 АПК и гл. 16 ГПК, а также учитываются особенности, предусмотренные ст. 222 АПК и ст. 268 ГПК. Решение об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом является документом, подтверждающим этот факт, и основанием для государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, но не заменяет собой документы, выдаваемые органами, осуществляющими регистрацию.

В соответствии со ст. 17 Федерального закона от 21 июля 1997 г. одним из оснований для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются вступившие в законную силу судебные акты, которые также должны еще и отвечать требованиям, указанным в ст. 18 Федерального закона от 21 июля 1997 г.



Копия судебного решения об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом направляется в трехдневный срок судебными органами в орган, осуществляющий государственную регистрацию. Государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.



Итак, ГК РФ предусматривает ряд оснований для последующего установления в особом производстве факта владения и пользования недвижимым имуществом физическим или юридическим лицом. АПК и ГПК, а также ряд иных федеральных законов определяют условия и особенности судебного разбирательства по данной категории дел.