

Признание права собственности отсутствующим



Для кого (для каких случаев): Холишь, лелеешь свою недвижимость, а оказывается она чужая.

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

Цена вопроса: Здание стоимостью более 18 миллионов рублей.

Схема ситуации: Судебный пристав арестовал здание Фирмы за долги. Здание продали с торгов Предпринимателю (ИП). Он подписал акт приема-передачи и стал здание восстанавливать, сдавать помещения в аренду, зарабатывать деньги. Бизнес процветал, но беда пришла откуда не ждали...

Лет через 10 после покупки здания Предпринимателем, заявили в здание посторонние лица и, потрясая выпиской из ЕГРП о праве собственности, попросили освободить все помещения. Оказалось, что через 10 лет после описанных выше торгов, Фирма (прежний владелец) продала здание какому-то Гражданину, который перепродал его какой-то Организации. И всё по Закону!

Кто-то спросит: «Как же так вышло?!» А мы ответим: «Обычное, знакомое многим, разгильдяйство!» Купив здание с торгов, Предприниматель свое право собственности на него в ЕГРП не зарегистрировал. Даже при разводе с женой, когда делилось имущество, то суд своим решением оставил здание за Предпринимателем. И опять, имея на руках решение суда о разделе имущества, Предприниматель поленился обратиться в регистрирующий орган, чтобы здание за собой «железно застолбить». Всё это время здание числилось в ЕГРП за Фирмой, у которой здание было отобрано когда-то судебным приставом. Фирма подождала лет 10 – Предприниматель здание на себя не регистрирует. Фирма взяла и продала это здание Гражданину.

Когда «жареный петух» клюнул Предпринимателя в известное место, тут-то Предприниматель и забегал. Стал он предпринимать героические усилия по спасению здания, в которое столько было вложено. Побежал он в суд общей юрисдикции, пытался признать недействительной сделки по продаже здания Гражданину и продажу здания Гражданином. Но проиграл.

Тогда Предприниматель обратился в арбитражный суд и потребовал признать за ним право собственности на здание и истребовать здание из чужого незаконного владения. И опять проиграл. Первые две инстанции, ссылаясь на решение судов общей юрисдикции, отказали Предпринимателю.

Кассационный же суд указал, что решение суда общей юрисдикции не в пользу Предпринимателя не означает, что арбитражному суду нельзя рассматривать этот спор. У арбитражного суда может быть и своя точка зрения – отличная от суда общей юрисдикции. Поэтому – давайте разберёмся!

При новом рассмотрении суды пришли к выводу о том, что было злоупотребление правом и конечный приобретатель здания вовсе не является добросовестным. И вот почему.

1) Предприниматель непрерывно владел зданием, содержал его в надлежащем порядке, оплачивал коммунальные услуги, заключал договоры с арендаторами;

2) Все документы по покупке недвижимости с торгов оформлены надлежащим образом, здание оплачено и передано Предпринимателю по акту приема-передачи, отсутствует только запись в ЕГРП.

3) По двум спорным договорам купли-продажи здание фактически не передавалось ни Гражданину, ни от Гражданина какой-то Организации. Здание ни на минуту не выбывало из пользования и владения Предпринимателя. Акты приема-передачи были подписаны формально, что подтверждено показаниями директора Фирмы. Оформление договоров купли-продажи без передачи вещи от продавцов к покупателям являются действием в обход закона с противоправной целью, которое направлено на заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав. Фактически действия сторон сделок свидетельствуют о злоупотреблении правом.

4) Цены сделок в 6 раз ниже рыночной, малый промежуток между сделками свидетельствуют о реализации имущества лишь в целях создания добросовестного конечного приобретателя.

По документам, придаться не к чему. Обе продажи осуществляли продавцы, за которыми зарегистрировано право собственности в ЕГРП. Но суд указал, что добросовестного приобретателя должны были насторожить заниженная цена и слишком быстрая (через 4 месяца владения) перепродажа. И самое главное – имущество следует передавать не формально – бумажкой, а в живую, по месту нахождения объекта. А этого сделано не было.

Выводы и Возможные проблемы: Как зарегистрированы права на недвижимость, которой вы давно владеете? Всё ли с вашей недвижимостью в порядке?

Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Признание права собственности отсутствующим».

Где посмотреть документы: КонсультантПлюс, Судебная Практика: [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ВОЛГО-ВЯТСКОГО ОКРУГА ОТ 13.12.2019 N Ф01-64/10/2019 ПО ДЕЛУ N A17-5432/2016](#)

[документ в офлайн-версии](#)

[документ в онлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

Закажите полную версию документа или **подберите комплект** КонсультантПлюс самостоятельно