

**Управление Росреестра по Владимирской области информирует:  
судебный спор о правах на недвижимое имущество**

Согласно абзацу первому пункта 1 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации.

Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке (абзац первый пункта 6 статьи 8.1 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 ГК РФ к недвижимому имуществу относятся земельные участки, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней; регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных указанным Кодексом и иными законами (пункт 1 статьи 131 ГК РФ).

Отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, подлежащего такому, регулируются Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в соответствии с которым:

- государственная регистрация прав на недвижимое имущество представляет собой юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (часть 3 статьи 1);

- государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости (часть 4 статьи 1);

- зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке (часть 5 статьи 1).

Эксперт Управления Окунев Антон Владимирович отмечает: «В случаях, когда запись в Едином государственном реестре недвижимости нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения, оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими, и решение суда по такому спору будет являться основанием для внесения и погашения соответствующих записей Единого государственного реестра недвижимости».

Ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение.

Орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, может быть привлечен к участию в таких делах в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Иски об оспаривании прав на недвижимое имущество предъявляются в суд по месту нахождения этого имущества.

Зарегистрированное право на недвижимое имущество не подлежит оспариванию путем заявления требований, подлежащих рассмотрению по правилам главы 22 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации или главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (то есть требований о признании незаконными решений, действий (бездействия) органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями), поскольку в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество.

*Материал подготовлен главным специалистом-экспертом  
отдела правового обеспечения, по контролю (надзору)  
в сфере саморегулируемых организаций  
Управлением Росреестра по Владимирской области  
Окуновым А.В.*

---

## **Контакты для СМИ**

Управление Росреестра по Владимирской области  
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а

Отдел организации, мониторинга и контроля

(4922) 45-08-29

(4922) 45-08-26