

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Южно-Уральский государственный университет  
(национальный исследовательский университет)»  
Институт открытого и дистанционного образования  
Кафедра «Управление и право»

РАБОТА ПРОВЕРЕНА

Рецензент

Профессор

кафедры УПКиСЭ Юридического  
института ЮУрГУ

\_\_\_\_\_ А.А. Дмитриева  
\_\_\_\_\_ 2018 г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_ А.А. Демин  
\_\_\_\_\_ 2018 г.

Актуальные вопросы защиты права собственности

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
ЮУрГУ – 40.03.01.2018.11998. ВКР

Руководитель работы

старший преподаватель кафедры УиП

\_\_\_\_\_ С.В. Полякова  
\_\_\_\_\_ 2018 г.

Автор работы

студент группы ДО–550

\_\_\_\_\_ С.Ю. Курамшин  
\_\_\_\_\_ 2018 г.

Нормоконтролер

доцент кафедры УиП

\_\_\_\_\_ А.В. Елисеев  
\_\_\_\_\_ 2018 г.

Челябинск 2018

## АННОТАЦИЯ

Курамшин С.Ю. Актуальные вопросы защиты права собственности. – Челябинск: ЮУрГУ, 2018, ДО–550, 105 с., 9 ил., библиогр. список – 78 наим.,.

Объект исследования – общественные отношения, складывающиеся в процессе защиты права собственности. Предмет исследования – нормы законодательства Российской Федерации, посвященные защите права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество в их историческом развитии; правоприменительная деятельность по реализации этих норм; отдельные гражданско-правовые способы защиты права собственности и иных вещных прав, направленные на восстановление права собственности, анализ сложившейся правоприменительной практики, правовые проблемы, возникающие при защите права собственности и иных вещных прав, перспективы совершенствования правовой базы в данной области.

Цель работы заключается в комплексном анализе гражданско-правовых способов защиты права собственности.

В работе рассмотрены особенности и вопросы защиты права собственности в России с учетом судебной практики и современных достижений науки гражданского права.

Результаты работы имеют практическую значимость, содержат выводы, практические рекомендации и предложения автора по совершенствованию норм гражданского права, касающихся вопросов защиты права собственности.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	10
1 ВЕЩНЫЕ ПРАВА, КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ ЗАЩИТЫ	13
2 ВИНДИКАЦИОННЫЙ ИСК, КАК СПОСОБ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ	27
2.1 Понятие, цели и условия предъявления виндикационного иска	27
2.2 Ограничение виндикации	38
3 ДРУГИЕ ВЕЩНО-ПРАВОВЫЕ СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ	46
3.1 Владельческая защита: общее понятие, существующие теории, основания	46
3.2 Негаторный иск, как способ защиты субъективных гражданских прав и законных интересов	55
3.3 Иск о признании права собственности как самостоятельное требование в системе вещных исков	59
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	70
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	73

## ВВЕДЕНИЕ

Право собственности как одно из вещных прав является основой, на которой строится весь имущественный оборот. Рост числа судебных споров, так или иначе, связанных с защитой права собственности, сталкивает правоприменителя с вопросами, требующими в первую очередь глубокого теоретического осмысления и проработки.

Актуальность темы работы обусловлена, прежде всего, значением защиты вещных прав. Законодательство о собственности, каким бы совершенным оно ни было, не может предотвратить его нарушения, однако оно должно содержать систему мер, позволяющих собственнику эффективно защищать свои права.

Конституция Российской Федерации провозглашает равную защиту и неприкосновенность всех форм собственности. Конституционные положения соответствуют ст. 17 Всеобщей декларации прав человека от 10 декабря 1948 года, провозглашающей, что никто не должен быть, произвольно лишен своего имущества, а также статьей 1 Протокола № 1 от 20 марта 1952 года к Европейской конвенции о защите прав человека и его основных свобод (в ред. Протокола от 11 мая 1994 года), согласно которой каждое физическое или юридическое лицо имеет право на уважение своей собственности; никто не может быть лишен своего имущества иначе как в интересах общества и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права. Возможность эффективного использования вещных прав субъектами напрямую связана с наличием охранительных мер, направленных на обеспечение реализации данных субъективных прав.

Собственность – основа всей системы общественных отношений. Стабильность гражданского оборота и развитие всего общества во многом зависят от действующего в государстве механизма защиты права собственности и иных вещных прав. Любое нарушение права собственности, состоящего из правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом, должно быть пресечено. Отношения собственности всегда считались наиболее сложными вопросами в теории гражданского права, учитывая их непосредственную связь с политическими, идеологическими и социально-экономическими отношениями в обществе. Закрепление частной собственности в российском законодательстве, вовлечение в гражданский оборот земли, зданий, сооружений и других объектов недвижимости ставит одной из основных задач перед законодателем обеспечение реальной защиты прав и интересов собственников и иных законных владельцев. В настоящий момент в собственности граждан и юридических лиц находятся самые разнообразные материальные объекты, возникает много спорных вопросов относительно правового регулирования отношений собственности. Острейшую практическую значимость имеют вопросы защиты права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество. Особенности некоторых способов защиты права собственности и иных вещных прав не получили еще достаточно глубокого изучения, а правоприменительная практика нередко сталкивается с рядом нерешенных вопросов, между тем, единообразное понимание и применение

правовых норм имеет важное значение. Все вышеизложенное свидетельствует о необходимости и обоснованности исследования вопросов защиты права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, совершенствования как законодательства в данной области, так и правоприменительной практики. Актуальность темы, в современных условиях, обусловлена недостаточной глубиной ее разработки, а также возникающими в судебной практике проблемами, предопределившими цели, задачи и предмет данного исследования.

Цель работы заключается в комплексном анализе гражданско-правовых способов защиты права собственности.

Для достижения цели поставлены следующие задачи:

- выявить особенности восстановительного воздействия гражданского права и обосновать классификацию способов защиты вещных прав с учетом этого воздействия;
- определить правовую природу владения и показать его значение для права собственности и ограниченных вещных прав;
- выявить восстановительные способы защиты права собственности и иных вещных прав и определить условия их применения;
- обосновать необходимость изменения законодательства о защите вещных прав и определить возможные направления его совершенствования;
- провести анализ положений законодательства, посвященного защите права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, выявить его особенности, тенденции развития;
- оценить эффективность правового регулирования в сфере защиты прав и интересов собственников и иных законных владельцев;
- выявить и исследовать наиболее актуальные вопросы защиты права собственности и иных вещных прав.

Объект исследования – общественные отношения, складывающиеся в процессе защиты права собственности.

Предмет исследования – нормы законодательства Российской Федерации, посвященные защите права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество в их историческом развитии; правоприменительная деятельность по реализации этих норм; отдельные гражданско-правовые способы защиты права собственности и иных вещных прав, направленные на восстановление права собственности, анализ сложившейся правоприменительной практики, правовые проблемы, возникающие при защите права собственности и иных вещных прав, перспективы совершенствования правовой базы в данной области.

Методологическую основу исследования составляют общенаучные методы, в том числе формальной и диалектической логики, лингвистический, исторический, методы моделирования и прогнозирования, а также метод компаративного анализа.

Теоретической основой исследования послужили научные работы по общей теории права как С.С.Алексеева, Гамбарова, Д.И., Радько, Е.И. Фарбера. Широко использованы труды представителей дореволюционной цивилистики:

К. Анненкова, Е.А. Васьковского, А.М. Гуляева, Ю.С. Гамбарова, Д.И. Мейера, И.А. Покровского, Л. Петражицкого, В.И. Синайского, В.М. Хвостова и др.

Важным элементом исследовательской базы явились труды советских цивилистов, таких как А.Н. Арзамасцев, Г.Н. Амфитеатров, А.В. Венедиктов, Д.М. Генкин, С.Е. Донцов, Т.И. Илларионова, О.С. Иоффе, В.М. Самойлова, Ю.К. Толстой, Р.О. Халфина, Б.Б. Черепяхин и др. Основой для настоящего исследования послужили современные исследования ученых: Е.А. Бариновой, В.А. Белова, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, Б.М. Гонгало, В.И. Емельянова, Е.А. Крашенинникова, О.Г. Ломидзе, С.В. Моргунова, Д.М. Мурзина, Г.Л. Осокиной, В.В. Ровного, О.Ю. Скворцова, К.И. Скловского, Д.И. Степанова, Е.А. Суханова, Д.О. Тузова, Б.Л. Хаскельберга, А.М. Эрделевского и др.

Эмпирическую базу исследования составили опубликованные, либо размещенные в электронных правовых базах данных материалы судебной практики Верховного суда РФ, Высшего Арбитражного Суда РФ; судов общей юрисдикции, факты, получившие отражение в научной литературе и периодической печати.

Теоретическая и практическая значимость результатов исследования заключается в теоретическом обосновании необходимости системного решения актуальных для современного гражданского права вопросов защиты права собственности вещных прав, а также в формулировании выводов, практических рекомендаций и предложений по совершенствованию норм гражданского права, касающихся защиты права собственности.

Структура работы. Работа состоит из введения, трех глав, объединяющих 5 параграфов, заключения и библиографического списка.

# 1 ВЕЩНЫЕ ПРАВА КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ ЗАЩИТЫ

В результате экономических и политических преобразований в российском обществе появляется многочисленная социальная группа частных собственников, зачастую обладающих весьма дорогостоящими объектами. Наряду с гражданами и юридическими лицами правом собственности обладают и публичные образования, также заинтересованные в сохранении контроля и возможности непосредственного воздействия на свое имущество. В условиях недостаточной экономической стабильности, продолжающейся инфляции возрастает интерес собственников к способам, позволяющим в случае нарушения права восстановить утраченное владение вещами. Все это предопределяет необходимость дальнейшей разработки проблем, защиты права собственности.

Собственность – это, экономико-правовая категория, отражающая отношения между людьми по поводу вещей; определенное отношение, подвергаемое правовому оформлению. Данное отношение состоит из отношений между людьми по поводу конкретного имущества (материальных благ) – имущество присваивается конкретным лицом, используется в его интересах, а все другие лица должны не препятствовать ему в этом; включает также отношение лица к присвоенному имуществу (материальному благу), как к своему собственному, т.е. лицо осуществляет над ним хозяйственное (экономическое) господство и решает по своему усмотрению, как это имущество использовать. Но лицо, присвоившее имущество, получает не только приятное «благо» обладания имуществом, но и несет бремя содержания этого имущества. А это значит, что оно несет: бремя осуществления ремонта и охраны; риск случайной гибели, а также риск возможных потерь от неумелого и нерационального ведения своих дел (вплоть до разорения и банкротства).

Говоря о частной собственности, надо сказать, что в России сам термин «собственность» стал использоваться лишь во второй половине XVIII в., при Екатерине II (до этого царь мог произвольно изъять любое имущество у любого своего подданного). «Полная собственность» была предоставлена известной Жалованной грамотой дворянству в качестве особой привилегии. Только в результате реформ Александра II (60-е гг. XIX в.) частная собственность, «перестав быть привилегией, сделалась общей правовой нормой всего населения». Вещное право существовало как в законодательстве царской России, так и после Октябрьской революции (в ГК 1922 г. был специальный раздел, посвященный вещному праву). Это понятие было исключено из законодательства в 1961 г. Появилось оно вновь лишь в 1990 г. в Законе РСФСР «О собственности», а затем вошло в Основы гражданского законодательства 1991 г.

Содержание права собственности включает три правомочия собственника: в п. 1 ст. 209 ГК РФ правомочия собственника раскрываются с точки зрения владения, пользования, распоряжения. Владение – основанная на законе возможность иметь у себя данное имущество. Это фактическое обладание вещью. Различают владение законное и незаконное, титульное, добросовестное и недобросовестное.

Пользование – основанная на законе возможность эксплуатации данного имущества. Это право на извлечение из вещи ее полезных свойств, в процессе личного или производственного потребления. Распоряжение – основанная на законе возможность определения юридической судьбы вещи (имущества).

Власть собственника над вещью не безгранична. Действия собственника в отношении вещи могут быть любыми, но не противоречащими законодательству. Например, собственник по закону в Германии «может распоряжаться вещью по своему усмотрению и отстранять других от всякого воздействия на нее», во Франции «пользуется и распоряжается вещами наиболее абсолютным образом».

Таким образом, право собственности есть закрепленная законом возможность лица по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, одновременно принимая на себя бремя и риск его содержания. В зависимости от того, кто является субъектом права собственности (т.е. собственником): отдельный человек, группа лиц или организованный и коллектив, государство или общество в целом, экономические формы принято называть определенными формами собственности. Так, в Конституции РФ выделяются следующие формы собственности: частная (собственность граждан и юридических лиц); государственная (публичная) (субъектами ее выступает Российская Федерация, субъекты РФ, а также города федерального значения Москва и Санкт-Петербург); муниципальная (субъектами ее являются муниципальные образования, в которых имеются органы самоуправления – города, поселки и т.д.).

Основанием возникновения права собственности являются (титуты собственности) – определенные юридические факты, которые делятся на две группы. Первоначальные основания, не зависящие от прав предшествующего собственника на данную вещь. К ним относятся следующие:

- изготовление (создание) новой вещи (п. 1 ст. 218 ГК РФ). Для движимых вещей – в момент окончания деятельности. Для недвижимых вещей – в момент государственной регистрации (ст. 219, 131 ГК РФ);
- переработка и эксплуатация имущества и получение продукции, плодов и т. д. – законное использование имущества (ст. 136, 220 ГК РФ);
- обращение в собственность общедоступных вещей (ст. 221 ГК РФ);
- приобретение права собственности на бесхозяйное имущество (п. 3 ст. 218, ст. 225 и 226, п. 1 ст. 235, ст. 236 ГК РФ);
- находка вещи (ст. 227-229 ГК РФ);
- содержание безнадзорных животных (ст. 230-232 ГК РФ);
- обнаружение клада (ст. 233 ГК РФ);
- приобретательская давность (ст. 234 ГК РФ);
- приобретение права собственности на самовольную постройку (ст. 222 ГК РФ).

Производные основания, при которых право собственности основывается на праве предшествующего собственника (чаще всего по договору с ним). Существует правило: «Никто не может передать другому больше прав на вещь, чем имеет сам». Это означает, что объем правомочий, передаваемый другим



лицам, не может быть больше, чем у лица, который эти полномочия передает.

Право собственности возникает при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, и эти другие лица (лицо) становятся новыми собственниками (собственником). Так же, основаниями возникновения права собственности являются:

- национализация (ч. 3 п. 2 ст. 235, ст. 306 ГК РФ);
- приватизация (ст. 217, ч. 2 п. 2 ст. 235 ГК РФ);
- приобретение права собственности на имущество юридического лица при его реорганизации и ликвидации (п. 7 ст. 63, п. 2 ст. 218 ГК РФ);
- обращение взыскания на имущество собственника по обязательствам (п. 1, 2 ст. 238 ГК РФ);
- реквизиция (ст. 242 ГК РФ);
- конфискация (ст. 243 ГК РФ);
- выкуп недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка (ст. 239 ГК РФ);
- выкуп бесхозно содержащихся культурных ценностей (ст. 240 ГК РФ);
- выкуп домашних животных при ненадлежащем обращении с ними (ст. 241 ГК РФ);
- приобретение права собственности в порядке наследования (п. 2 ст. 218 ГК РФ).

Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором (п. 1 ст. 228 ГК РФ). Передача вещи осуществляется следующими способами:

- 1) вручение самой вещи или ее символическая передача (например, вручение ключей от квартиры ее покупателю);
- 2) сдача вещи на почту для ее отправки (например, при отправке посылки, бандероли);
- 3) сдача вещи в транспортную организацию для доставки другому лицу.

В тех случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 223 ГК РФ).

При передаче вещи путем вручения вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя (п. 1 ст. 224 ГК РФ). К передаче вещи приравнивается передача коносамента или иного товарораспорядительного документа на нее (п. 3 ст. 224 ГК РФ).

В процессе передачи вещи от одного лица другому возможна ее случайная гибель в результате различных обстоятельств. Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет его собственник, если иное не предусмотрено законом или договором. На собственнике лежит также бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Гражданский кодекс РФ называет условия прекращения права собственности:

- а) отчуждение собственником своего имущества другим лицам (сделки: купля-продажа, мена, дарение и т.д.) (ст. 235 ГК РФ);

б) добровольный отказ собственника от права собственности (ст. 236 ГК РФ).

При этом допускается отказ собственника от права собственности путем:

- публичного объявления об этом;
- совершения реальных действий, бесспорно свидетельствующих об этом намерении (выброс имущества);
- особый случай – приватизация государственного (муниципального) имущества (ст. 217 ГК РФ);

в) гибель или уничтожение имущества;

г) утрата права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом (эти случаи уже рассмотрены выше).

Принудительное изъятие у собственника имущества (т.е. не по воле собственника) не допускается, кроме случаев, когда это производится по основаниям, предусмотренным законом.

Случаи принудительного изъятия имущества у частного собственника на возмездных началах (ст. 235 ГК РФ), т. е. компенсация:

1) если при отчуждении имущества оно в силу запрета не может принадлежать данному лицу. Защита публично-правовых интересов. Речь идет о тех видах имущества, которое по прямому указанию закона либо изъяты из оборота, либо ограничены в обороте (оружие, яды, наркотики и т. д.);

2) при отчуждении недвижимости в связи с изъятием земельного участка (ст. 239 ГК РФ). Особый случай – земельный участок изымается у частного собственника в публично-правовых интересах (прокладка дороги);

3) при выкупе бесхозно содержащихся культурных ценностей. Принудительный выкуп бесхозно содержащихся культурных ценностей (ст. 240 ГК РФ). Дело касается не любых, а особо охраняемых государством культурных ценностей. В судебном порядке требуется установление факта их бесхозного содержания, а также реальной угрозы утраты этих ценностей;

4) при реквизиции имущества.

Реквизиция – предусмотренное законом принудительное изъятие у частного собственника его имущества по решению государственных органов в неотложных общественных интересах и с обязательной компенсацией. Допустимо в обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер (стихийные бедствия, эпидемии и т. д.);

5) при выкупе земельного участка для государственных нужд в соответствии с решением суда;

б) при национализации имущества собственников в силу принятия специального закона и т. д. Национализация – обращение в государственную собственность имущества, находящегося в частной собственности граждан и юридических лиц (ст. 235, 306 ГК РФ). Допустима лишь на основании специального федерального закона и с возмещением собственнику не только стоимости вещи, но и причиненных убытков (например, практика компенсации за утерянный бизнес).

Случаи безвозмездного принудительного изъятия имущества у собственника (помимо его воли). Это возможно лишь в двух случаях:

- 1) обращение взыскания на имущество собственника по его обязательствам (ст. 12, 24, 56 ГК РФ). Допустимо только на основании судебного решения, правда, иногда допускается законом и во внесудебном порядке;
- 2) конфискация имущества в соответствии со ст. 243 ГК РФ (решение суда, решение в административном порядке). Эта санкция применяется к частному собственнику в установленном законом порядке за совершение им правонарушения (ст. 243 ГК РФ) (за совершение уголовного преступления, либо иного правонарушения, например административного). Ст. 169 ГК РФ рассматривает случай санкции за гражданское правонарушение в виде конфискации в случае умышленного совершения сделки с целью, противной основам правопорядка и нравственности.

Категория «вещные права» охватывает не только право собственности, но и некоторые другие права. Право собственности является наиболее широким по содержанию вещным правом (три правомочия собственника – владеть, пользоваться и распоряжаться).

Ограниченное вещное право представляет собой право на чужую вещь, у которой уже есть собственник, поэтому правомочия обладателя вещного права отличаются от правомочий собственника: здесь правомочия обладателя вещного права ограничиваются возможностью владеть и пользоваться вещью в том или ином отношении; распоряжаться данной вещью можно только с согласия собственника и в рамках предоставленных им полномочий. Таким образом, под ограниченным вещным правом понимается право в том или ином ограниченном отношении использовать чужое, как правило, недвижимое, имущество в своих интересах без посредства его собственника (в том числе и помимо его воли). Характерным признаком вещных прав является закрепленное законом право следования при переходе права собственности на имущество к другому лицу, т.е. вещное право на имущество как бы следует за этим имуществом, обременяя его.

К ограниченным правам лиц, не являющихся собственниками, относятся (ст. 216 ГК РФ):

- право хозяйственного ведения;
- право оперативного управления;
- право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- право застройки чужого земельного участка (принадлежит субъектам прав пожизненного наследуемого владения или бессрочного пользования);
- сервитутные права (сервитуты);
- право пользования жильем членами семьи собственника, проживающими в принадлежащем ему жилом помещении (ст. 292 ГК РФ);
- право пожизненного проживания в жилом помещении, принадлежащем другому лицу в соответствии с договором ренты (пожизненное содержание с иждивением) или завещательным отказом (ст. 1137 ГК РФ);
- право залога (ст. 334 ГК РФ);
- право удержания (ст. 359 ГК РФ).

Право хозяйственного ведения и право оперативного управления – это вещные

права юридических лиц по использованию чужого имущества. В возникающих при этом отношениях участвуют два субъекта: пользователь чужого имущества (юридическое лицо) и собственник, закрепивший свое имущество за пользователем. Появление этих вещных прав в отечественном законодательстве связано с существованием в СССР плановой экономики, регулируемой государством. При изменении в законодательстве был предложен способ хозяйствования с имуществом публичного собственника (государства). И в гражданском обороте появились юридические лица с закрепленным за ними имуществом (на праве хозяйственного ведения, оперативного управления).

Субъектами (носителями) этого права могут быть только юридические лица, причем существующие лишь в двух организационно-правовых формах – предприятия и учреждения. При этом субъектами права хозяйственного ведения могут быть только государственные и муниципальные предприятия (ст. 113, 114 ГК РФ).

Различия между правом хозяйственного ведения и правом оперативного управления состоят в содержании и объеме правомочий, которые их обладатели получают от собственника на закрепленное за ними имущество.

Право хозяйственного ведения – это право владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом собственника в пределах, установленных законом или иными правовыми актами (ст. 294 ГК РФ). В частности, унитарное предприятие на праве хозяйственного ведения не может самостоятельно распоряжаться имеющейся у него недвижимостью, но в то же время оно может самостоятельно распоряжаться движимым имуществом (п. 2 ст. 295 ГК РФ), а также полученной прибылью.

При этом виде права собственник имущества (учредитель предприятия), закрепивший свое имущество за предприятием, сохраняет право на создание, реорганизацию и ликвидацию предприятия, право осуществления контроля за сохранностью и использованием по назначению выданного им имущества, а также право на получение части прибыли.

Право оперативного управления – это право владеть и пользоваться имуществом собственника лишь в пределах, установленных законом, в соответствии с целями деятельности, назначением имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаться этим имуществом с согласия его собственника (п. 1 ст. 296 ГК РФ).

Собственник (учредитель предприятия) вправе изъять у субъекта права оперативного управления свое имущество, закрепленное за ним, и распорядиться им по своему усмотрению (если, например, имущество используется не по назначению).

2. Вещные права лиц, не являющихся собственниками земельных участков, возникают у их обладателей по основаниям, предусмотренным законодательством.

Виды вещных прав на земельные участки:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

- право застройки чужого земельного участка.

Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству. Распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок по наследству (ст. 266, 267 ГК РФ). Правом пожизненного наследуемого владения земельным участком может обладать только гражданин.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком может предоставляться государственному или муниципальному учреждению, казенному предприятию, органу государственной власти, органу местного самоуправления. Уполномоченные субъекты вправе самостоятельно использовать земельный участок, но по общему правилу они не могут совершать сделки с ним – передавать в аренду или безвозмездное срочное пользование – без согласия собственника. Право застройки чужого земельного участка связано с вещными правами на землю.

3. Сервитутные права (сервитуты). Ограниченное вещное право пользования чужим имуществом называется сервитутом (ст. 216, 274–277 ГК РФ). Это право проезда, прохода и т. д. через чужой земельный участок. Принято считать, что предметом сервитута могут быть земельные участки, здания, сооружения, водные объекты. Однако, по мнению некоторых ученых-юристов, сервитутное право может применяться также к правам личности.

Сервитутное право обременяет имущество собственника. Субъектами сервитутных правоотношений могут быть граждане и юридические лица.

Виды сервитутов:

- публичные, устанавливаемые законом в интересах всех лиц (например, каждый может пользоваться водными объектами в соответствии со ст. 43 Водного кодекса РФ);

- частные, устанавливаемые на основании договора (по решению суда).

Суть сервитутного права легко можно понять на примере земельного сервитута. Так, собственник земельного участка вправе требовать от собственника соседнего земельного участка права ограниченного пользования им для прохода, проезда и т. д.

Сервитут устанавливается по соглашению сторон, а в случае недостижения соглашения – по решению суда. Сервитут подлежит государственной регистрации (ст. 131 ГК РФ), он может быть возмездным.

За сервитутом закреплено право следования. Это значит, что он сохраняется и при смене собственника земельного участка.

4. Право ограниченного пользования иным недвижимым имуществом представлено в законодательстве РФ:

- правом пользования жилым помещением членами семьи собственника жилья (ст. 292 ГК РФ);

- правом пользования жилым помещением, принадлежащим другому лицу, и пожизненного проживания в нем (договор ренты, завещательный отказ).

5. Вещные права, обеспечивающие надлежащее исполнение обязательств, — это:

- залоговое право (залогодержателю принадлежит право удовлетворения своих требований из стоимости заложенного имущества);
- право удержания.

Таким образом, гражданско-правовая защита вещных прав представляет собой совокупность средств, предусмотренных для этого гражданским законодательством. Данные средства образуют систему защиты вещных прав.

Система гражданско-правовой защиты включает следующие способы:

- вещно-правовые способы защиты, к ним относятся виндикационные и негаторные иски;
- обязательственно-правовые способы защиты. К ним относятся способы защиты, основанные на охране прав участников гражданской сделки, а также способы, применяемые для возмещения причиненного вреда собственнику, возврата неосновательно приобретенного или сбереженного имущества. Суть этих способов заключается в подаче в суд соответствующих исков;
- способы защиты прав собственника, вытекающие из общих норм гражданского права. К ним относятся: иски о признании права собственности, к которым причисляются и иски об освобождении имущества от ареста (иски об исключении имущества из описи); иски к органам государственной власти и управления о признании недействительными акта, нарушающего права и охраняемые законом интересы; иски о неправомерном прекращении права собственности; иски о возмещении ущерба, причиненного изъятием имущества у собственника

Как известно, способ защиты всегда «привязан» к субъективному праву: условия его применения предопределяются не только характером нарушения, но и сущностью объекта защиты, его спецификой. Следовательно, построение системы способов защиты вещных прав и определение средств, направленных на восстановление владения, невозможно без рассмотрения вопроса о специфике вещных прав как разновидности субъективных гражданских прав.

Возможность и необходимость выделения категории вещных прав, несмотря на легальное закрепление (раздел 2 ГК РФ) в прошлом не были и в настоящее время не являются общепризнанными<sup>1</sup>. Основными причинами разногласий в науке гражданского права можно считать: отсутствие единого критерия отнесения субъективного права к группе вещных, а также проявление признаков, традиционно ассоциируемых с вещными правами в правах обязательственных<sup>2</sup>. Более того, ряд авторов предлагают выделять в гражданском праве помимо вещных и обязательственных прав третью, промежуточную группу – смешанных

---

<sup>1</sup> Отрицание самостоятельного значения данной правовой категорией в период действия ГК 1922 г. и 1964 г. в основном было связано с законодательным ограничением круга вещных прав по сравнению с гражданским законодательством дореволюционной России, что в свою очередь, явилось прямым следствием распространенного в то время негативного отношения к категориям буржуазной науки.

<sup>2</sup> См: Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т. 1. 6-е изд. / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. С. 394-397. (автор главы - Ю.К. Толстой);

прав, обладающих чертами как первой, так и второй группы<sup>1</sup>.

В юридической литературе встречается подход к определению круга вещных прав, согласно которому таковыми признаются все права, связанные с пользованием чужими вещами, в том числе права арендатора, ссудополучателя и иных лиц, получающих имущество на основании договора с собственником<sup>23</sup>. В пользу подобного расширительного подхода на примере арендного правоотношения Е.А. Баринова приводит следующие доводы. Во-первых, множественность оснований возникновения ограниченных вещных прав, в число которых входит и договор, позволяет рассматривать договор аренды как основание возникновения вещного права арендатора. Во-вторых, наличие сходных механизмов установления правовой возможности пользования при сервитуте и при аренде: до момента передачи вещи или предоставления возможности ее использования у сервитутария или арендатора существует лишь обязательственное право. После передачи вещи или предоставления доступа к ней возникает второе, вещное правоотношение между арендатором и всеми третьими лицами. Наконец, настаивая на вещном характере права арендатора, автор ссылается на незамкнутость перечня вещных прав в ст. 216 ГК РФ<sup>4</sup>.

Действительно, как в российском, так и зарубежном гражданском праве допускается возникновение ограниченного вещного права на основании договора с собственником вещи<sup>5</sup>. Однако договор является основанием возникновения и большинства обязательственных прав. Признание соглашения юридическим фактом - источником возникновения субъективных гражданских прав свидетельствует о специфике предмета и метода гражданского права (равенство участников правоотношения и связанная с этим диспозитивность правового регулирования), но никак не о вещной природе обязательственных прав. Не случайно, правила об основаниях возникновения гражданских означает их универсальность, распространение на все виды гражданских прав, в том числе, вещные.

Что касается вещно-правовой природы права пользования арендатора, следует учитывать, что определение вещного либо обязательственного характера того или иного права непосредственно связано с установлениями объективного права. Как уже упоминалось, одна и та же потребность в пользовании чужими имуществом

---

<sup>1</sup> См.: Ефимова Л.Г. О соотношении вещных и обязательственных прав // Государство и право. 1998. С. 44; Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. М.: Статут, 1998. С. 222-238 (автор главы - М.И. Брагинский).

<sup>2</sup> См.: Баринова Е.А. Указ соч. С. 150 сл. Позицию, согласно которой пользование - неотъемлемый признак вещного права, излагает Н.Н. Аверченко в соответствующем разделе учебника по гражданскому праву (см.: Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т. 1 / под ред. А.П. Сергеева. М.: ТК Велби, 2008. С. 593-594).

<sup>3</sup> Баринова Е.А. Указ соч. С. 154-159. Подобное объяснение вещного характера права арендатора дает М.В. Чередникова (см.: Чередникова М.В. О вещных правах по Гражданскому кодексу Российской Федерации // Актуальные проблемы гражданского права. М.: Статут, 2000. С. 121).

<sup>4</sup> Там же. С. 121.

<sup>5</sup> В Эстонии для обременения права собственности вещным правом в отношении недвижимости требуется нотариально удостоверенное соглашение (договор вещного права), что предусматривает ст. 64.1 Закона о вещном праве. Возникновение вещного обременения в силу письменного договора допускается также законодательством Чехии, Болгарии, Югославии, Испании и др. стран. (см.: Основные институты гражданского права зарубежных стран. Сравнительно-правовое исследование. М.: Издательство НОРМА, 2002. С.258-292).

может быть признана правом с помощью разных приемов юридической техники: посредством «облечения» ее в форму вещного либо в форму обязательственного права.

Несмотря на то, что число и виды вещных прав могут различаться в зависимости от особенностей конкретной правовой системы и исторического этапа ее развития<sup>1</sup>, во всех известных право порядках имеются институты вещных и обязательственных прав, признается деление субъективных прав на вещные и обязательственные<sup>2</sup>. Например, практически во всех правовых системах, основанных на рецепции правовых конструкций римского права, параллельно существуют институты пользования (узуфрукта, права пользования и извлечения плодов) и найма (аренды)<sup>3</sup>. Несмотря на их несомненное сходство, они не отождествляются ни в законе, ни в доктрине гражданского права.

Вместе с тем некоторые права могут «перетекать» из одного правового института в другой (яркий тому пример – эволюция института залога в отечественном правовой системе). Сравнительно-правовой анализ показывает, что одно и то же право в законодательстве разных стран может относиться к разным институтам. Так, обязанность по выплате определенных денежных сумм взамен приобретения права собственности на недвижимость может существовать в рамках обязательственного отношения ренты (гл. 33 ГК РФ), либо в рамках вещного правоотношения как вещные (вотчинные) выдачи (часть 5 закона о вещном праве Эстонии, § 1105-1112 BGB). Использование «вещной» формы для удовлетворения потребности в пользовании чужими вещами обуславливается различными причинами, но, думается, что законодатель преследует одну цель: придать праву пользования чужим имуществом необходимую устойчивость, а положению управомоченного лица – достаточную для беспрепятственного осуществления этого права степень независимости и автономии от всех остальных лиц, включая собственника<sup>4</sup>.

В качестве контраргумента могут возразить, что история развития ряда обязательственных институтов, например аренды, свидетельствует о постепенном

---

<sup>1</sup>Число и виды вещных прав менялись в зависимости в разные развития гражданского права. Если проект Гражданского Уложения предусматривал 8 видов вещных прав, ГК РСФСР 1922г. - 3 разновидности, а ГК 1964г. - только одну (право собственности), то действующий ГК РФ предусматривает, по крайней мере, 5 видов (ст. 216).

<sup>2</sup>Проблема разграничения вещных и обязательственных прав возникла еще в римском праве. Так, известен спор о правовой природе права эмфитевзиса (права пользования чужим земельным участком на долгосрочной основе): римскими юристами высказывались мнения как в пользу признания его разновидностью долгосрочной аренды, так и в пользу самостоятельного характера данного права. Но в конечном итоге возобладало представление об эмфитевзисе как особом правоотношении, устанавливаемым особым договором (см.: Римское частное право: Учебник / под ред. проф. И.Б. Новицкого, проф. И.С. Перетерского. М.: Юриспруденция, 2005. С. 178 ).

<sup>3</sup>Исключением из этого правила можно считать российское гражданское право, которое содержит весьма узкий круг вещных прав. Тем не менее, в ближайшем будущем это положение может измениться в сторону сближения отечественного права с законодательством зарубежных стран: в соответствии с Концепцией развития гражданского законодательства предполагается введение узуфрукта, права вещных выдач, права приобретения чужой недвижимой вещи. При этом сами авторы Концепции отмечают наличие определенного сходства между названными вещными правами и их обязательственными «двойниками», которое, однако, не дает основание для их отождествления (см.: Концепция развития гражданского законодательства; проект Концепции совершенствования законодательства о вещном праве).

<sup>4</sup>Обосновывая необходимость введения в российское гражданское законодательство нового вида права - права вещных выдач, разработчики проекта Концепции указывают, что договор ренты легко расторгается судами и не обеспечивает необходимой устойчивости правового положения получателя ренты.



размывании границы между вещными и обязательственными правами, о появлении некоторых признаков вещных прав в правах обязательственных<sup>1</sup>. означает их универсальность,

Возникновение многих ограниченных вещных прав зависит и от субъективных факторов. Так, некоторые иностранные правовые порядки наряду с земельными сервитутами также предусматривают личные сервитуты (узуфрукт, узус, право проживания и т.п.), установление которых непосредственно связано с волей и усмотрением собственника вещи<sup>23</sup>. Именно эта разновидность вещных прав наиболее близка обязательственным правам, возникающим из договоров о временном пользовании имуществом. Выбор между «вещной» и «обязательственной» формами осуществляет собственник, наделяя заинтересованное лицо вещным правом личного сервитута либо обязательственным правом возмездного или безвозмездного пользования.

Как следует из пояснений авторов проекта Концепции, предложения по совершенствованию отечественного законодательства о вещных правах, в конечном счете исходя из потребностей субъекта. «Основная цель предлагаемых изменений – предоставление участникам гражданского оборота, прежде всего гражданам, широких возможностей по выбору вещного права, на котором приобретается имущество или которым собственник обременяет свое имущество, с учетом истинных потребностей данных лиц» - замечает А.А. Иванов<sup>4</sup>.

Всякое ограниченное вещное право направлено, как уже отмечалось, на предоставление субъекту максимально возможной степени автономии при осуществлении данного права. В связи с этим использование «вещной формы» более целесообразно, когда потребность в пользовании вещами, имеет стабильный и долгосрочный характер. Арендное отношение, напротив, рассчитано на удовлетворение временной потребности в чужом имуществе<sup>5</sup>. Поэтому даже в том случае, когда установление правовой возможности

---

<sup>1</sup> Об этом упоминают и те авторы, кто не разделяет концепции смешанных прав и «перехода» ряда обязательственных прав в группу вещных. (см., напр.: Ломидзе О. Г. Правонаделение в гражданском законодательстве России. С. 31).

<sup>2</sup> По крайней мере, такой вид личного сервитута, как узуфрукт (право пользования, право пользования) существует в подавляющем большинстве стран романо-германской правовой системы.

<sup>3</sup> Это сходство проявляется, прежде всего, в самой структуре относительных правоотношений, связывающих субъектов ограниченного и обязательственного прав с собственником предмета соглашения. Если обязанность по оплате пользования не всегда налагается на данных лиц, то несомненным является наличие их обязанностей по надлежащему использованию предмета, что, как правило, означает невозможность изменения его сущности (ухудшение вещи не допускается ни при каких обстоятельствах, улучшение в большинстве случаев возможно, но может сопровождаться определенными ограничениями), по его содержанию, проведению ремонта. Существенно ограничена для данных субъектов и возможность распоряжения объектом как ограниченного вещного, так и обязательственного права, хотя сам перечень возможных актов по распоряжению чужой вещью может различаться. Общим для этих правовых форм является и то, что единственным основанием возникновения выступает соглашение с собственником, тогда как земельный сервитут может быть установлен и помимо воли собственника, если претендент докажет наличие объективной потребности в пользовании данным земельным участком.

<sup>4</sup> Иванов А.А. О проекте Концепции развития законодательства о вещном праве // Вестник ВАС РФ. 2009. № 4. С. 102.

<sup>5</sup> Не исключено, конечно, что в конкретном случае арендатор будет пользоваться вещью длительное время, но это не влияет на, несомненно, срочный характер его права, поскольку даже, если договор заключен без указания срока действия, он может быть прекращен в любой момент по требованию арендодателя (ст. 610).

воздействия на вещь связано только с волей и усмотрением самого собственника, выбор между «вещной» и «обязательственной» формами во многом предопределяется причинами объективного свойства. И, несмотря на тенденцию современного гражданского права к усилению независимости правового положения арендатора от воли собственника, оно в большей степени зависит от нее, чем положение обладателя ограниченного вещного права. Об этом свидетельствует, в частности, закрепление в качестве общего правила обязанности владельца вернуть предмет договора по окончании его действия, а не автоматическое продление договора по истечении срока аренды (ст. 622 ГК).

Таким образом, обязательственные права арендатора, ссудополучателя и нанимателя жилого помещения предусматриваются законодательством большинства стран наряду с ограниченными вещными правами как альтернативная форма удовлетворения потребности в пользовании чужими вещами. В признании объективным правом разных юридических форм реализации одной и той же потребности проявляются такие принципы частноправового регулирования, как диспозитивность и автономия воли участников гражданских правоотношений.

В современных законодательствах ряда стран круг вещных прав также не ограничивается правами пользования чужим имуществом. Относя к вещным права, объектом которых является вещь и которые дают возможность непосредственного на нее воздействия, немецкий законодатель устанавливает две основные группы ограниченных вещных прав:

- права господства, к которым относятся права пользования, залоговое право, вещные обременения (часть 4 Книги 3 «Вещное право» BGB);
- вещные права приобретения: право лица, обнаружившего находку, право преимущественной покупки и др. (части 3, 5 Книги 3)<sup>1</sup>.

Хотя в действующем российском законодательстве вещное право опосредствует исключительно отношения пользования чужими вещами, *de lege ferenda* предлагается распространить нормы института ограниченных вещных прав на отношения по приобретению имущества в будущем и вовлечению в оборот имущественной ценности вещи<sup>2</sup>.

Исходя из буквального толкования п. 1 ст. 216 ГК, большинство цивилистов характеризуют установленный этой нормой перечень вещных прав как не исчерпывающий<sup>3</sup>. В связи с этим предпринимаются попытки дополнить перечень другими правами: возникающими на основе договора с собственником о передаче имущества в пользование<sup>4</sup>, правами отказополучателя, залогодержателя, членов

<sup>1</sup> См. подробнее: Эннекперус. Л. Курс германского гражданского права. Том 1. Полутом 2. Введение и общая часть. М., 1950. С. 264-268; Жалинский А., Рерихт А. Введение в немецкое право. М.: Спарк, 2001. С. 407-408.

<sup>2</sup> См.: раздел IV Концепции развития гражданского законодательства // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11.

<sup>3</sup> См.: Баринаева Е.А. Указ соч. С. 164; Суханов Е.А. Ограниченные вещные права. С. 9; Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный). Изд. третье. / под ред. О.Н. Садикова. М.: Инфра-М, 2005. С. 545; Научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / под ред. В.П. Мозолина, М.Н. Малеиной // СПС «Консультант Плюс».

<sup>4</sup> См.: Баринаева Е.А. Указ соч. С. 166; Исрафилов И. Правовая природа вещных прав на жилые помещения // Хозяйство и право. 1999. № 2. С. 91 и сл.

семьи собственника и нанимателя жилого помещения<sup>1</sup>. Признавая необходимость дальнейшей теоретической разработки вопроса о видах вещных прав, следует, тем не менее, указать на невозможность расширения указанного перечня за счет прав пользования, регламентируемых институтами обязательственного права.

Следует поддержать авторов Концепции в их стремлении исчерпывающим образом определить виды вещных прав на уровне закона: перечень и содержание вещных прав должны определяться исключительно ГК РФ, тогда как основания возникновения и порядок их осуществления устанавливаться ГК и изданными в соответствии с ним законами<sup>2</sup>.

De lege lata, учитывая выявленные признаки вещных прав и принцип «ограниченного числа», вещными правами (помимо права собственности) следует признать права, названные в ст. 216 ГК: право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного бессрочного пользования; сервитут; право хозяйственного ведения и право оперативного управления имуществом.

Кроме них вещными являются права, регулируемые нормами соответствующих глав раздела ГК РФ «Право собственности и иные вещные права», а также нормами одноименного раздела Жилищного кодекса РФ<sup>3</sup>. Регламентация правилами указанных разделов свидетельствует, пусть и косвенно, о воле законодателя считать их вещными правами. Соответственно, это права пользования жилым помещением членом семьи собственника (ст. 292 ГК, ст. 31 ЖК), гражданина, которому оно предоставлено в силу завещательного отказа (ст. 33 ЖК) и гражданина, право пользования жилым помещением которого установлено договором пожизненного содержания с иждивением (ст. 34 ЖК)<sup>4</sup>. Отнесение иных субъективных прав или отдельных правомочий к вещным правам не отражает действительное намерение законодателя, а потому представляется сомнительным.

## Выводы по разделу 1

Подводя итог, можно сделать вывод о том, что субъективное вещное право представляет собой одну из правовых форм, с помощью которых возможно удовлетворение потребностей субъектов гражданского права в пользовании вещами и воздействии на них. Существование субъективных вещных прав наряду с обязательственными, личными неимущественными и исключительными правами связано с их значением: предоставляя возможность непосредственного

---

<sup>1</sup> См.: Суханов Е.А. Ограниченные вещные права. С. 9; Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т. 1.-6-е изд. / отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. С. 397 (автор главы - Ю.К. Толстой).

<sup>2</sup> Концепция развития гражданского законодательства // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11. С. 45.

<sup>3</sup> Жилищный кодекс РФ от 29 дек. 2004г. № 188-ФЗ (ред. от 27 июля 2010г. // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 144.

<sup>4</sup> De lege lata следует согласиться с высказанным в цивилистической литературе мнением, что правовую природу имущественных прав должно определять не жилищное, а гражданское законодательство (см.: Суханов Е.А. Кодификация законодательства о вещном праве // Кодификация российского частного права / под ред. Д.А. Медведева. М.: Статут, 2008. С. 92).

воздействия на вещь, они способны обеспечить наибольшую степень независимости и автономии при удовлетворении потребностей субъектов гражданского права в пользовании вещами и воздействии на них.

## 2 ВИНДИКАЦИОННЫЙ ИСК КАК СПОСОБ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

### 2.1 Понятие, цели и условия предъявления виндикационного иска

Одним из главных способов защиты вещных прав является иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения – виндикационный иск. Как правильно заметил А.П. Сергеев, «правила виндикации представляют большой теоретический и практический интерес, выходящий далеко за рамки рассматриваемого института»<sup>1</sup>.

Виндикационный иск является наиболее часто используемым способом защиты вещных прав. Виндикационный иск - это вид абсолютных исков, то есть исков, предъявляемых к любым нарушившим вещное право третьим лицам<sup>2</sup>. В этой характеристике виндикации чаще всего усматривают ее коренное отличие от реституции владения<sup>3</sup>.

Виндикационный иск (*reivindicatio*) в переводе с латинского языка означает «объявлять о применении СИЛЫ»<sup>4</sup> и обусловлен правом собственника по розыску и возвращению своей вещи - где нахожу свою вещь, там ее и забираю.

По действующему ГК РФ – виндикационный иск предоставляет законному владельцу вещи право истребовать имущество, являющееся его собственностью либо предоставленное ему собственником во владение, из чужого незаконного владения. Следовательно, данным иском могут защищаться любые вещные права, соединённые с владением.

Как справедливо отмечает ряд авторов, виндикационный иск защищает все правомочия, так как фактическое владение является условием осуществления (предопределяет) пользования и распоряжения вещью. Поэтому целью виндикации является не только восстановление владения, но и устранение препятствий к осуществлению других полномочий<sup>5</sup>.

Необходимость в использовании виндикационного иска возникает, когда истец не в состоянии осуществить принадлежащее ему право владения, когда он не осуществляет над вещью хозяйственного господства. При этом вещь находится во владении другого лица, у которого нет законного основания к этому.

Предварительно необходимо заметить, что в юридической литературе широко распространено мнение о виндикационном иске как иске, предъявляемом не владеющим собственником к владеющему не собственнику, о возврате вещи в

---

<sup>1</sup> Гражданское право: учеб.; в 3 т. Т. 1. / отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004, С. 553.

<sup>2</sup> Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. - М.: Юристъ, 1999, С. 365.

<sup>3</sup> См.: Ровный В.В. Эвикция: проблемы конкуренции исков и права собственности // Известия вузов. Правоведение, 2000, № 5, С. 129-130; Скловский К. Защита владения при признании договора недействительным // Российская юстиция, 1998, № 6, С. 38; Игнатенко В.Н. Реализация обязательств из неосновательного обогащения // Известия вузов. Правоведение, 2001, № 2, С. 92 и др.

<sup>4</sup> Новицкий И.Б. Римское частное право. М.: ТЕИС: Гуманитарное знание, 1996, С. 213.

<sup>5</sup> См. подробнее: Волошин Н.П., Автаева Н.Е. Гражданско-правовая охрана социалистической собственности // Советское государство и право, 1979, № 5, С. 52; Советское гражданское право. Т.1 / под. ред. Ю.Х Калмыкова, В. А. Тар-хова - Саратов: Саратовский юридический институт, 1991. С. 339.

натуре. Из этого определения можно сделать вывод, что правом на предъявление виндикационного иска обладает только собственник. Но в соответствии с российским гражданским законодательством право на иск принадлежит также титульному и давностному владельцам. Следовательно, определения, использующие выше обозначенную конструкцию, сужают субъектный состав иска, делая уклон к классическому древнеримскому пониманию виндикационного иска, когда он мог предъявляться только собственником в защиту своего права собственности<sup>1</sup>. Приведённое понятие является доктринальным и достаточно ёмким, однако оно уже давно не соответствует уровню развития отечественного гражданского права. Следовательно, необходимо выработать более совершенное определение, опираясь на достижения науки.

Кроме того, Н.Е. Автаева отмечает, что выше обозначенное определение не отражает сущности виндикационного иска. Во-первых, потому что все виды и формы собственности могут быть защищены путем виндикации. Во-вторых, этот иск применяется и тогда, когда собственник не утратил правомочия владения вещью, а она выбыла лишь из оперативного управления одного государственного или муниципального учреждения и находится в незаконном владении другого учреждения, оставаясь государственной или муниципальной собственностью. На основании этих доводов Н.Е. Автаева предлагает «отказаться от старой, традиционной трактовки виндикации».<sup>2</sup>

А.П. Сергеев, формулируя определение, указывает, что под виндикационным иском понимается «внедоговорное требование не владеющего собственника к фактическому владельцу имущества о возврате последнего в натуре»<sup>3</sup>. Данное определение обладает рядом достоинств: оно подчеркивает внедоговорной характер виндикационного иска, который защищает вещное право как абсолютное субъективное право; позволяет наиболее точно отграничить виндикационный иск от других исков, в том числе от обязательственных. Однако важно отметить, что это определение хоть и позволяет разграничить иски, но не исключает, не устраняет возможность их конкуренции. Рассматриваемое определение позволяет обособить природу виндикационного иска, но не более.

Связь собственника и фактического владельца друг с другом договорным правоотношением по поводу спорной вещи не исключает возможности отыскивать вещь как с помощью соответствующего договорного иска, так и иных исков.

В п. 34 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных

---

<sup>1</sup> Римское частное право / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского - М.: Юрист, 1997. С. 197 (автор главы проф. В. А. Краснокутский).

<sup>2</sup> Автаева Н.Е. Истребование государственного, кооперативного и общественного имущества из чужого незаконного владения по советскому гражданскому праву: автореферат дисс. ... канд. юрид. наук. - М., 1975, С. 11-12.

<sup>3</sup> Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т. 1. / отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004, С. 553. Стоит отметить, что точно такое же определение предложено М.Д. Жидковым. См.: Жидков М.Д. Гражданско-правовые способы защиты права собственности: дисс. ... канд. юрид. наук. - М., 2005, С. 65.

прав» указано, что в случаях, когда между лицами отсутствуют договорные отношения или отношения, связанные с последствиями недействительности сделки, спор о возврате имущества собственнику подлежит разрешению по правилам статей 301, 302 ГК РФ. Спор о возврате имущества, вытекающий из договорных отношений или отношений, связанных с применением последствий недействительности сделки, подлежит разрешению в соответствии с законодательством, регулирующим данные отношения.

Только определив цель, субъект может установить тот способ, которым он будет защищать нарушенное или оспоренное право. Таким образом, на первоначальном этапе, важно установить желаемую цель, так как именно она обуславливает способ защиты права. Цель виндикации заключается 1) в стремлении истца добиться отобрания своей вещи у незаконного владельца и 2) передаче ее ему (законному владельцу). Этот вывод наиболее полно иллюстрируется в случае, когда виндикационный иск предъявляется собственником вещи, находящейся во владении титульного владельца, с целью возврата этой вещи титульному владельцу.

Действия истца целиком должны быть направлены на выбытие вещи, ему принадлежащей, из имущественной сферы ответчика и возврата этой вещи под господство законного владельца. Таким образом, этот иск устремлён на восстановление фактического владения, которое достигается путем выполнения двусоставного действия (отобрание и передача).

В конечном счете, виндикационный иск предъявляется для восстановления положения, существующего до нарушения вещных прав. Б.Б. Черепахин указывает: «Задача гражданского права в деле защиты права собственности – восстановительная в широком смысле слова. Системой присущих ему мероприятий гражданское право ставит своей задачей восстановить для собственника возможность осуществления нарушенного права собственности, в частности – вернуть собственнику нарушенное владение вещью».

Право на предъявление виндикационного иска принадлежит собственнику, утратившему владение вещью. Однако наряду с ним право виндицировать вещь в соответствии со ст. 305 ГК РФ принадлежит также лицу, владеющему ею на основании, предусмотренном законом или договором.

Как отмечает А.В. Венедиктов, владение данной категории лиц защищается в соответствии с юридической природой того права, в силу которого каждый из них владеет вещью. В одних случаях это владение защищается в его непосредственной связи с пользованием вещью, в других – оно охраняется как голое владение, поскольку владельцы этой категории управомочены только на владение вещью.<sup>1</sup> В этом ученый видит одно из отличительных свойств исков титульных владельцев

Ответчиком по виндикационному иску является лицо, фактически, но незаконно, владеющее вещью в момент предъявления иска, его фактический

---

<sup>1</sup> Венедиктов А.В. Гражданско-правовая охрана социалистической собственности в СССР. - М.-Л.: Изд-во АН СССР, 1954, С. 103-104.

незаконный владелец, то есть лицо, которое, не имея законного основания (титула), удерживает вещь в своей имущественной сфере или владеет им по порочному основанию, не охраняемому законом. Ю.К. Толстой отмечает, что «наличие в фактическом владении ответчика индивидуально-определенной вещи выступает как юридический факт, от которого зависит бытие виндикационного иска, во всяком случае против данного ответчика»<sup>1</sup>.

В ситуации, когда ответчик по виндикационному иску к моменту рассмотрения спора в суде передало вещь другому лицу, то требование должно быть предъявлено к тому лицу, у которого фактически эта вещь находится во владении. Притом такой владелец должен быть признан незаконным. Данное правило обусловлено тем, что виндикационный иск как иск об истребовании вещи в натуре может быть предъявлен только к такому лицу, а замена спорной вещи другим равноценным имуществом того же рода означает изменение основания иска и, как следствие, самого вида иска.

Лицо, предъявившее виндикационный иск, обязано доказать и своё право на спорную вещь, и неправомочность владения ею ответчиком, который предполагается законным владельцем, пока не будет доказано обратное. Незаконным владельцем считается и лицо, которое приобрело спорную вещь у лица, не уполномоченного распоряжаться ею.

Под незаконным владением следует понимать фактическое обладание вещью, без достаточного на то правового основания. Если владение лица основано на договоре, акте органа публичной власти либо ином правовом основании, то отсутствует основание к предъявлению виндикационного требования.

Как указано в п. 32 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» иск об истребовании имущества, предъявленный к лицу, в незаконном владении которого это имущество находилось, но у которого оно к моменту рассмотрения дела в суде отсутствует, не может быть удовлетворен.

Если во время судебного разбирательства по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения спорное имущество было передано ответчиком другому лицу во временное владение, суд по правилам абзаца второго ч. 3 ст. 40 АПК РФ или ч. 2 ст. 46 АПК РФ привлекает такое лицо в качестве ответчика.

В случае, когда во время судебного разбирательства по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения спорное имущество было отчуждено ответчиком другому лицу, а также передано во владение этого лица, суд в соответствии с ч. 1 ст. 41 АПК РФ или частями 1, 2 ст. 47 АПК РФ допускает замену ненадлежащего ответчика надлежащим. При этом отчуждатель привлекается к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне ответчика (ст. 43 АПК РФ, ст. 51 АПК РФ).

---

<sup>1</sup> Толстой Ю.К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. - Ленинград: Изд-во ЛГУ, 1955, С. 102.



В целях обеспечения нахождения имущества во владении ответчика в период судебного спора о праве на это имущество суд по ходатайству истца может принять обеспечительные меры, в частности запретить ответчику распоряжаться и/или пользоваться спорным имуществом (арест), запретить государственному регистратору изменять запись в ЕГРП о праве на это имущество, передать спорное имущество на хранение другому лицу в рамках судебного секвестра (п. 33 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

Для определения дальнейшей судьбы вещи необходимо учитывать деление незаконного владения на добросовестное и недобросовестное. Добросовестным признается такой приобретатель, который не знал и не должен был знать о том, что лицо, у которого он приобрел имущество, не имело право его отчуждать. Недобросовестным владельцем считается тот, кто знал или должен был знать о неправомерности приобретения вещи. Виндикационное требование об истребовании вещи у незаконного недобросовестного владельца подлежит удовлетворению всегда. Недобросовестный владелец обязан возвратить собственнику вещь в том виде, в каком она находилась в момент завладения, и несет ответственность за виновное уменьшение ее стоимости.

У добросовестного незаконного владельца имущество может быть истребовано не всегда. Ст. 302 ГК РФ устанавливает ограничение виндикации, перечисляя ряд условий, при наличии которых имущество не может быть виндцировано у добросовестного возмездного приобретателя.

Вопрос о том, что является предметом виндикационного иска не находит в юридической литературе однозначного ответа. Часть ученых полагает, что предмет иска составляет то имущество, которое находится у незаконного владельца<sup>1</sup>. Эта позиция не выдерживает критики на том основании, что она не выражает существа целевой направленности иска, так как происходит замена искового требования тем, по поводу чего возникает спор, то есть вещью. Более обоснованным будет мнение Ю.К. Толстого, который разграничивал предмет виндикационного иска (исковые требования) и предмет спора по виндикационному иску (индивидуально-определенная вещь, принадлежащая истцу)<sup>2</sup>.

Таким образом, предметом иска будут являться требования 1) об истребовании вещи из незаконного владения и 2) о возврате ее истцу. Такое разделение единого предмета иска на два взаимосвязанных требования обусловлено тем, что его целью является восстановление фактического владения, которое достигается путем выполнения двусоставного действия (отобрание и передача).

Право на иск, в том числе виндикационный необходимо рассматривать как

---

<sup>1</sup> См.: Донцов С.Е. Гражданско-правовые внедоговорные способы защиты социалистической собственности. - М.: Юридическая литература, 1980, С. 94; Гражданское право. Часть 1 / под ред. А.Г. Калпина, А.И. Масляева. - М.: Юристы 1997. С. 337; Гражданское право: учебник для вузов. Часть первая / под общ.ред. Т.И. Илларионовой, Б.М. Гонгало и В.А. Плетнёва. - М.: Издательская группа НОРМА - ИНФРА^М, 1998. С. 305 и др.

<sup>2</sup> Толстой Ю.К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. - Ленинград: Изд-во ЛГУ, 1955, С. 102.

самостоятельное субъективное право, которое возникает в момент правонарушения и реализуется в рамках охранительного гражданского правоотношения относительного характера<sup>1</sup>. На основании вышеизложенного некоторые авторы делают вывод, что виндикационное требование существует в рамках относительного внедоговорного обязательственного правоотношения. Правоотношение, порожаемое виндикацией, обладает всеми чертами обязательственного правоотношения: оно относительно, так как спорная вещь находится у определенного (конкретного) лица, которое и является обязанной стороной; его объектом является действие обязанного субъекта – выдать вещь управомоченному лицу, а интерес последнего удовлетворяется за счет предоставленного ему права требования выдачи спорной вещи и действий по передачи вещи в натуре<sup>2</sup>.

Необходимо отметить, что даже ученые, отрицающие обязательственную природу виндикационных требований, вынуждены, тем не менее, признать их сходство с обязательственным правом требования и даже предлагают применять к нему нормы обязательственного права по аналогии<sup>3</sup>.

Нельзя согласиться с А.М. Михайlichem, что при нарушении владения собственника имеет место трансформация гражданско-правового отношения из одного вида в другой: абсолютное правоотношение собственности в связи с его нарушением превращается в относительное правоотношение<sup>4</sup>. В случае нарушения правомочия владения абсолютное вещное правоотношение сохраняется, так как виндикационное требование существует до тех пор, пока существует субъективное право на вещь. Следовательно, никакого видоизменения не происходит. У управомоченного лица лишь появляется охранительное право на виндикацию, которое существует наряду с правом собственности и носит относительный характер.

б) предмет спора по виндикационному иску.

К предмету спора по виндикационному иску предъявляется ряд условий. Предметом спора может явиться только индивидуально - определенная вещь, сохранившаяся в натуре и находящаяся в незаконном владении ответчика. При этом предмет спора незаменим, и истец не вправе требовать замены вещи на другую или возврата денежного эквивалента в рамках виндикационного иска.

Вещь на момент предъявления иска должна сохраниться в натуре. Е.А. Суханов замечает, что виндикационный иск призван «защитить вещное право на сохраняющийся в натуре имущественный объект»<sup>5</sup>. Истребование имущества в

---

<sup>1</sup> Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т. 1 / отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004, С. 336 (автор главы А. П. Сергеев); Крашенинников Е.А. К теории права на иск. - Ярославль: Изд-во Ярославского гос. ун-та, 1995. С. 19-36; Власова А.В. К дискуссии о вещных и обязательственных правах // Известия вузов. Правоведение, 2000, № 2, С. 148; Михайлич А.М. Внедоговорные обязательства в советском гражданском праве. - Краснодар: Издательство Кубанского государственного университета, 1982. С. 9; Тузов Д.О. Реституция и виндикация: проблемы соотношения // Вестник ВАС РФ, 2002, № 3, С. 123 и др.

<sup>2</sup> Тузов Д.О. Реституция в гражданском праве: дис. ... канд. юрид. наук. - Томск, 1999, С. 99.

<sup>3</sup> Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву. - М.: Юриздат НКЮ СССР, 1940, С. 25-26.

<sup>4</sup> Михайлич А.М. Внедоговорные обязательства в советском гражданском праве. - Краснодар: Издательство Кубанского гос. ун-та, 1982. С. 9.

<sup>5</sup> Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. - М.: Юристь, 1999, С. 365.

натуре означает возврат собственнику той же самой вещи, которая была у него до правонарушения. Поэтому предметом иска может быть только индивидуально-определенная вещь. Однако необходимо помнить, что различия между индивидуально – определенными и родовыми вещами достаточно относительны и зависят от конкретных условий гражданского оборота. Вследствие этого вещи, определенные родовыми признаками, могут быть индивидуализированы и сохранять это качество, что позволяет собственнику выделить такие вещи из числа других. При невозможности выделить вещь собственника из однородных вещей фактического владельца, права собственника могут быть защищены исключительно иском из неосновательного обогащения. При этом вещи, определенные родовыми признаками и выделенные из общей массы, именованные индивидуализированными, также подлежат виндикации. Таким образом, предметом спора по виндикационному иску могут быть как индивидуально определенные, так и индивидуализированные вещи.

Если вещь, являющаяся предметом спора, не сохранилась в натуре, то собственник может предъявить лишь требование о возмещении убытков, так как виндикационный иск не сможет обеспечить восстановление нарушенного права. Если предмет спора погиб или уничтожен после предъявления виндикационного требования, то оно также не может быть удовлетворено. В данных случаях отсутствует основание для удовлетворения требования, так как право собственности на предмет спора прекращается вследствие уничтожения его объекта.

Если имущество переработано и существенно изменило первоначальное назначение (либо первоначальные свойства)<sup>1</sup>, то возникают последствия, аналогичные гибели вещи, то есть собственник вправе требовать возмещения убытков либо предъявить иск о признании права собственности. Однако если вещь переработана, но сохранила назначение, то собственник может предъявить виндикационный иск.

Для определения дальнейшей судьбы вещи, подвергшейся переработке, имеет значение факт добросовестности или недобросовестности владения спецификатора. Если спецификатор как незаконный владелец является недобросовестным, то за ним не может быть признано право собственности в силу п. 3 ст. 220 ЕК РФ, и вещь должна быть возвращена истцу с признанием за ним права собственности на переработанную вещь. При этом собственник возвращает незаконному владельцу стоимость переработки. Но данное правило реализуется путем применения иска о признании права собственности, а не виндикационного иска.

Стоит отметить, что предъявление виндикационного требования не исключает заявления иска о возмещении убытков, причиненных незаконным лишением владения.

Вызывает интерес вопрос о возможности использования виндикационного иска для защиты нарушенных прав в отношении доли в общей собственности.

---

<sup>1</sup> В данном случае в результате переработки, получается новая вещь, а прежняя вещь перестает существовать.

Учитывая, что предметом спора по виндикационному иску может быть только индивидуально-определенная вещь, как в теории, так и судебной практики господствовала позиция, о невозможности истребования из чужого незаконного владения доли в праве общей собственности.

Долгое время, отказывая в виндикации доли в праве общей собственности, арбитражные суды исходили из того, что истребование объекта долевой собственности из чужого незаконного владения осуществляется по соглашению всех ее участников. В пункте 1 статьи 246 и пункте 1 статьи 247 ГК РФ указано, что владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех её участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом<sup>1</sup>.

Так, в постановлении ФАС Восточно-Сибирского округа от 24 апреля 2006 г. № А74-2894/2005-Ф02-1641/06-С2 сказано, что, отказывая в удовлетворении иска, суд нижестоящей инстанции обоснованно исходил из того, что на момент рассмотрения спора не имеется индивидуально-определённой вещи, принадлежащей истцу, относительно которой можно сделать вывод о незаконности владения и решить вопрос об ее истребовании. Суд мотивировал отказ тем, что после возникновения права общей долевой собственности на объект недвижимости ни один из собственников не потребовал выдела своей доли в натуре.

Неверность такого подхода обусловлена тем, что доля в праве общей собственности является вещью. То есть первоначальный посыл о том, что доля в праве общей собственности существует только юридически, а не в виде осязаемого материального объекта является ошибочным. При этом доля в праве общей собственности является вещью сама по себе, а не в смысле распространения на нее правового режима вещи.

Доля в праве общей долевой собственности представляет собой имущество, имеющее для собственника и третьих лиц определенную стоимость. Такая доля в праве собственности может участвовать в гражданском обороте без каких-либо ограничений.

Кроме того, к сделкам с долями в праве собственности на недвижимое имущество применяются те же правила, что и к сделкам с недвижимостью (ст. 251, п. 2 ст. 223 ГК РФ). Так, п. 1 ст. 131 ГК РФ, предусматривая государственную регистрацию права собственности на недвижимые вещи, ограничения этого права, его возникновение, переход, прекращение, не содержит исключений относительно недвижимого имущества, находящегося в общей собственности нескольких лиц. Доля в праве на недвижимое имущество имеет индивидуально-определённые юридические характеристики, определённые самой вещью, и поэтому подлежит государственной регистрации и внесению в ЕГРП. Следовательно, законодательство не содержит юридических препятствий для виндикации долей в праве собственности на имущество, как правовой

---

<sup>1</sup> См.: определение ВАС РФ от 15.10.2008 № 13265/08; постановление ФАС Волго-Вятского округа от 18.06.2008 по делу № А29-6139/2007; постановление ФАС Северо-Западного округа от 22.05.2003 № А21-5825/02-С2 и др.

конструкции, позволяющей защищать свои права всем собственникам.

Возможность использования виндикационного иска обусловлена тем, что возможно владение долей в праве общей собственности. Исходя из того, что вещь, являющаяся объектом общей долевой собственности, неделима и индивидуально-определена, то владение ею осуществляется сособственниками совместно. Владение таким объектом приравнивается к владению долей на этот объект. По-другому невозможно осуществление правомочий собственника.

На основании п. 1 ст. 209 ГК РФ, определяющего содержание права собственности, собственнику принадлежит право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Сособственники при общей долевой собственности не отличаются по объему правомочий от индивидуальных собственников. Доля в праве общей собственности не может предусматривать лишь возможность использования полезных свойств вещи, она даёт все правомочия собственника, в том числе и владение.

Устанавливая общие правила о защите права собственности, ГК РФ не ставит их в зависимость от того, является ли лицо, требующее защиты в судебном порядке, единоличным собственником имущества, собственником его доли в натуре, либо доли в праве на имущество.

Как в теории, так и в практике не ставится под сомнение возможность возврата в первоначальное положение сторон по сделке купли - продажи доли в праве, когда такая сделка признана недействительной. Если возможен возврат, то возможно и истребование как обратная сторона возврата того же имущества. Поскольку законодательство допускает владение долями в праве, возврат такого владения в том виде, в каком оно существовало, возможно, посредством виндикации. Спор о возможности виндикации доли в праве общей собственности решен ВАС РФ. В постановлении от 9 февраля 2010 г. № 13944/09 Президиум ВАС РФ высказал правовую позицию о допустимости использования виндикационного иска для истребования доли в праве общей собственности, и указал, что исходя из характера и последствий нарушения, суды первой и апелляционной инстанций правомерно рассмотрели заявленное истцом требование как иск о восстановлении права на долю с применением по аналогии правил статей 301, 302 ГК РФ.

В обосновании высказанной правовой позиции ВАС РФ исходил не из правовой природы доли в праве общей собственности, а из необходимости обеспечения стабильности гражданского оборота и гарантий всем участникам спора в отношении доли в праве общей собственности равные со всеми остальными собственниками и приобретателями права на защиту. Поскольку законодательство допускает такой вид имущества, как доля в праве собственности на неделимую вещь, при нарушении права на данный вид имущества его обладателю должна быть обеспечена защита. При этом под защитой нарушенного права имеется в виду не только возможность обращения в суд, но и возможность достижения в суде правового результата.

Применение по аналогии статьи 301 ГК РФ понадобилось ВАС РФ, в связи с тем, что исходя из обстоятельств рассмотренного дела, предоставление другого

способа защиты было невозможно.

В рассматриваемом случае истец обратился в суд с иском об истребовании из чужого незаконного владения 2/3 доли в праве общей собственности на трансформаторную подстанцию. Предмет спора был приобретен истцом на основании договора долевого участия в строительстве. К ответчику во владение предмет спора попал путём приобретения по договору купли-продажи от лица, являющимся собственником 1/3 доли на трансформаторную подстанцию. Данный договор был признан недействительным в связи с тем, что предметом договора выступила трансформаторная подстанция целиком.

Для восстановления своих прав на недвижимое имущество истец не мог использовать механизм реституции. В соответствии с пунктами 1 и 2 информационного письма ВАС РФ от 13 ноября 2008 г. № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения» применение реституции возможно только в случае, когда стороны спора о признании сделки недействительной и стороны самой сделки совпадают. Если имущество приобреталось непосредственно у собственника, а не у иного лица, то применяется п. 2 ст. 167 ГК РФ. А если имущество приобреталось у не уполномоченного лица (не имеющего правового основания отчуждать имущество), применению подлежат статьи 301 и 302 ГК РФ. В рассмотренном ВАС РФ деле предмет спора приобретен ответчиком от лица, не имеющего права его отчуждать.

Использование истцом иска о признании права собственности на предмет спора для восстановления своей доли в праве общей собственности также невозможно, так как предмет спора не находился в его владении. Вопрос соотношения иска о признании права собственности и виндикационного иска связано с принятием Президиумом ВАС РФ постановления от 4 сентября 2007 г. № 3039/07, в котором суд занял принципиальную и однозначную позицию о том, что в удовлетворении требований о признании права собственности необходимо отказывать в случае отсутствия у истца владения предметом спора.

Следовательно, исходя из действующего законодательства и сложившейся судебной практики, иного способа восстановления доли в праве общей собственности, кроме виндикационного иска, у истца не было. В данном случае виндикационный иск – единственный способ защиты общества, которое утратило и право, и владение.

Именно по этой причине ВАС РФ и допустил виндикацию доли в праве общей собственности, указав в постановлении от 9 февраля 2010 г. № 13944/09, что содержащееся в нем толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению судами при рассмотрении аналогичных дел. Кроме того, вывод о возможности виндикации доли в праве общей собственности позволяет удовлетворительно ответить на вопрос о возможности добросовестного приобретения доли в порядке статьи 302 ГК РФ. Пунктом 42 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» предусмотрено, что если

доля в праве общей долевой собственности возмездно приобретена у лица, которое не имело права ее отчуждать, о чем приобретатель не знал и не должен был знать, лицо, утратившее долю, вправе требовать восстановления права на нее при условии, что эта доля была утрачена им помимо его воли. При рассмотрении такого требования по аналогии закона подлежат применению статьи 301, 302 ГК РФ.

Стоит отметить, что виндикация доли в праве общей собственности возможна только в отношении третьих лиц. Истребование доли из владения сособственника не осуществимо.

Дело в том, что до выдела доли в натуре участник долевой собственности вправе только претендовать на предоставление ему во владение и пользование соответствующей части имущества, а не требовать на основании статьи 301 ГК РФ от другого участника долевой собственности освобождения части помещения.

Согласно статье 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле. В соответствии со статьей 252 ГК РФ имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками либо участник долевой собственности может потребовать выдела своей доли из общего имущества.

Следовательно, право собственника на истребование вещи не может быть осуществлено по отношению к совладельцу неделимой вещи. В противном случае это противоречило бы установленному законом режиму общей долевой собственности. Во взаимоотношениях собственника возможно только требование о выделе доли в натуре.

Основание виндикационного иска необходимо разделять на фактическую и юридическую части. Как было указано А.П. Сергеевым, фактическое основание состоит из следующего: 1) обстоятельства выбытия имущества из обладания истца, 2) условия поступления имущества к ответчику, 3) наличие спорного имущества в натуре, 4) отсутствие договорных связей по поводу спорной вещи между истцом и ответчиком, а юридическое основание заключается в том правовом титуле, на основании которого истец обладал спорной вещью<sup>1</sup>. Нет единого мнения относительно фактического основания возникновения виндикационного требования. Некоторые авторы связывают его с моментом выбытия вещи из фактического владения истца, то есть с нарушением права собственности. Д.М. Генкин считает, что им является незаконное завладение имуществом<sup>2</sup>, а Д.О. Тузов - возникновение незаконного владения на стороне ответчика<sup>3</sup>. Представляется, что верна вторая точка зрения, так как завладение

---

<sup>1</sup> Сергеев А.П. Вопросы истребования имущества из чужого незаконного владения // Проблемы гражданского права. - Л.: Изд-во ЛГУ, 1987, С. 105.

<sup>2</sup> Генкин Д.М. Право собственности в СССР. - М.: Госюриздат, 1961, С. 193, 202.

<sup>3</sup> Тузов Д.О. Реституция и виндикация: проблемы соотношения // Вестник ВАС РФ, 2002, № 3, С. 122.

требует активности и направленности воли, что не всегда имеет место.

Важно отметить, что доказыванию подлежат как фактическое основание, так и юридическое. Однако не всегда истец должен доказывать юридическое основание. Так, давностный владелец не обладает юридическим титулом, и, как следствие, имеет лишь возможность обоснования фактической части основания иска.

Определённой сложностью отличается вопрос о праве на плоды и доходы, полученные за время владения вещью, когда в виндикационном иске отказано по мотивам добросовестного приобретения спорной вещи. В российском праве регулирование данного вопроса имеет ряд особенностей. Одну из них подметил К.И. Скловский, указав, что российский закон (ст. 303 ГК РФ) не запрещает собственнику предъявить иск о плодах к недобросовестному владельцу независимо от виндикации самой плодоносящей вещи. Следовательно, проиграв иск об истребовании плодоносящей вещи, собственник вправе предъявить владельцу вещи иск о понуждении выдать плоды или компенсировать их стоимость. Такое положение может сохраниться до тех пор, пока владелец не приобретет права собственности на вещь (при этом определение момента наступления права собственности у приобретателя - само по себе спорный вопрос). Сохранив вещь в своей имущественной сфере, владелец лишён все же возможности и, а это главное, хозяйственного стимула эксплуатировать ее, ведь все полученное от вещи собственник вправе отсудить по виндикационному или кондикционному иску.

В правовой литературе предложены варианты решения этой проблемы. Так, А.П. Сергеев считает, что в случае отказа в удовлетворении виндикационного иска у добросовестного приобретателя возникает право собственности на плоды и доходы от вещи<sup>1</sup>. На основе системного анализа норм ст. 303 и п. 3 ст. 10 ГК РФ, М.В. Аверьянова предлагает, чтобы право собственности на плоды и доходы возникало вследствие решения суда об отказе в виндикации, а Р.С. Бевзенко - истечения срока давности владения<sup>2</sup>.

## 2.2 Ограничение виндикации

В римском частном праве виндикационный иск не был ограничен в пользу добросовестного приобретателя. Собственник располагал правом истребовать из чужого незаконного владения свою вещь в любой ситуации. Такое положение основывалось на принципе «где я нахожу мою вещь, там я ее и виндицирую». Причины введения института ограничения виндикации. Вопрос об ограничении виндикации это во многом вопрос компромисса, соотношения прав собственника и добросовестного приобретателя. Он решается в каждой правовой системе

---

<sup>1</sup> Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т. 1 / отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004, С. 561.

<sup>2</sup> Аверьянова М.В. Защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве: автореферат дисс. ... канд. юрид. наук. - М., 2001, С. 14; Бевзенко Р.С. Защита добросовестно приобретенного владения в гражданском праве: автореферат дисс. ... канд. юрид. наук. - Саратов, 2002, С. 21



исходя из того, кого хотят больше защитить - собственника или добросовестного приобретателя.

В вопросе необходимости ограничения виндикации представители цивилистической науки единодушны, видя целью ограничения виндикации защиту и повышение доверия к обороту. Однако не редко высказывается мнение о необходимости приоритетной защиты прав собственника по отношению к защите прав добросовестного приобретателя<sup>1</sup>. Ограничение виндикации защищает, в первую очередь, добросовестного приобретателя, придавая ему положение полноценного участника гражданского оборота. Ограничение виндикации порождает столкновение интересов двух участников оборота – собственника, лишенного права владения, и лица, неправомерно, но добросовестно владеющего вещью. В противостоянии интереса этих лиц коренится главная дилемма оборота: какому лицу предоставить приоритет в защите?

Анализируя данный вопрос, Е.А. Суханов приходит к выводу, что при отсутствии института ограниченной виндикации «любой приобретатель оказался бы под угрозой лишения полученного и потому нуждался бы в дополнительных гарантиях»<sup>2</sup>. Р.С. Бевзенко отмечает, что «наличие неограниченной виндикации существенно затрудняет оборот и игнорирует интересы добросовестных участников гражданских правоотношений»<sup>3</sup>.

К таким же выводам приходит судебная практика. Так, в постановлении Конституционного Суда РФ от 21 апреля 2003 г. № 6-П разъясняется, что защита добросовестного приобретателя «отвечает целям обеспечения стабильности оборота», а отсутствие защиты «дестабилизирует гражданский оборот, подрывает доверие его участников друг к другу».

Кроме того, собственник сам несет риск неосмотрительного выбора контрагента или выбытия своего имущества из владения, когда собственник не проявил должную заботу о его сохранности. Также законодатель учитывает то, что собственник знает лицо, которому передает имущество по своей воле, и поэтому имеет возможность в случае отказа ему в виндикационном иске по мотивам добросовестности приобретателя взыскать с неуправомоченного отчуждателя убытки.

В целом российским законодательством воспринята концепция «наименьшего зла», которая заключается в справедливом распределении имущественных рисков между участниками гражданского оборота. Дело в том, что приобретатель по договору имеет меньше возможности проверить чистоту титула продавца (отчуждателя), чем сам продавец. Вследствие этого будет несправедливым возлагать на покупателя последствия отсутствия права на отчуждение имущества у продавца.

Бремя доказывания (презумпция добросовестности). Практически важным

---

<sup>1</sup> Хузмиева М.Б. Защита права собственности и иных вещных прав от посягательств; автореферат дисс. ... канд. юрид. наук. - Краснодар, 2009, С. 7.

<sup>2</sup> Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. - М.: Юристъ, 1999, С. 370.

<sup>3</sup> Бевзенко Р.С. Защита добросовестно приобретенного владения в гражданском праве: автореферат дисс. ... канд. юрид. наук. - Саратов, 2002, С. 20.

является вопрос о распределении бремени доказывания при рассмотрении виндикационного иска. Традиционной точкой зрения является та, согласно которой добросовестность как приобретателя, так и владельца презюмируется, а на истца возлагается бремя доказывания недобросовестности этих лиц<sup>1</sup>.

В силу пункта 3 ст. 10 ГК РФ добросовестность лица предполагается тогда, когда закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права разумно и добросовестно. Исходя из буквального смысла данной статьи, следует, что презумпция доброй совести существует лишь постольку, поскольку защищается право. Между тем в рамках виндикационного иска ответчик является незаконным владельцем, и потому защищается не субъективное право, а интерес.

Закон не предписывает, какую меру предосторожности необходимо требовать от приобретателя. Признание лица недобросовестным приобретателем осуществляется судом, исходя из обстановки заключения сделки, условий, на которых она совершена, возможности и необходимости выяснения полномочий отчуждателя на распоряжение имуществом, а также принимая во внимание жизненный опыт, юридическую осведомленность приобретателя и т. п.

Какую меру внимательности и заботы об интересах других лиц должен был проявить приобретатель вещи, зависит от индивидуальных условий определенного случая. При одних обстоятельствах простая неосмотрительность будет достаточной для признания лица недобросовестным, а в других – только явная небрежность может быть вменена ему в вину.

Следовательно, в российском законодательстве не предусмотрена презумпция доброй совести при рассмотрении спора из виндикационного требования. Данное обстоятельство подлежит доказыванию ответчиком, то есть приобретателем имущества. Добросовестность доказывается тем, что подтверждается проявление приобретателем такой степени осмотрительности, которая требуется при обычных условиях гражданского оборота для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества.

Конституционный Суд РФ в постановлении от 21 апреля 2003 г. № 6-П, обсуждая вопрос о соотношении требования о реституции и виндикации, указывает, что добросовестность должна быть установлена судом, не уточняя, однако, на ком лежит бремя доказывания.

Понятие приобретения имущества в статье 302 ГК РФ. Заявленный вопрос сводится к определению момента приобретения имущества. Собственник может предъявить соответствующий иск в любой момент, пока вещь находится во владении неуправомоченного отчуждателя.

Имущество не является «приобретенным», пока оно находится во владении лица, которое не имеет право его отчуждать. Только в момент перехода вещи во владение приобретателя неуправомоченный отчуждатель перестает быть ее владельцем и, следовательно, потенциальным ответчиком по виндикационному

---

<sup>1</sup> Скворцов О.Ю. Виндикационные иски в судебно-арбитражной практике. - СПб.: Изд-во «БрайтЛайт», 1997. С. 25, 45-46.

иску, иными словами, виндикационный иск к нему предъявлять нельзя, ибо исчез сам предмет виндикации<sup>1</sup>. Таким образом, под «приобретением имущества» в ст. 302 ГК РФ следует понимать фактическую передачу вещи (ст. 224 ГК РФ), совершаемую неуправомоченным отчуждателем добросовестному приобретателю.

Отсюда следует, что одного условия в этом договоре о переходе права собственности на вещь недостаточно, чтобы вещь признавалась «приобретенной» в смысле ст. 302 ГК РФ. Для приведения в действие ст. 302 ГК РФ требуется не переход права собственности, а передача вещи во владение добросовестного приобретателя. Только в этом случае вещь защищается владением добросовестного приобретателя.

Р.С. Бевзенко отмечает, что «владение служит социально значимым сигналом о праве собственности»<sup>2</sup>. Обоснование такого значения владения коренится в общепринятой презумпции: «Владелец движимой вещи предполагается ее собственником, пока не доказано обратное».

Таким образом, передача вещи (совершение вещной сделки) - ключевой момент в определении момента возникновения права на защиту добросовестного приобретения. А вещный договор является основанием приобретения права собственности добросовестным приобретателем. Вещный договор возникает с передачей вещи, непосредственно порождая вещное право.

Проблема надлежащего предмета ограничения виндикации (*reshabilis*). Суть проблемы заключается в том, на какие виды вещей (недвижимые и движимые) целесообразно распространять ограничение виндикации. Статья 302 ГК РФ не проводит различия между недвижимым и движимым имуществом: виндикация любой вещи является ограниченной в пользу добросовестного приобретателя вещи от неуправомоченного отчуждателя.

В то же время М.В. Аверьянова, исследуя целесообразность распространения института ограничения виндикации, традиционно относившегося только к движимым вещам, также и на недвижимость, приходит к выводу, что это «вполне отвечает интересам оборота», а «система регистрации прав на недвижимое имущество является специальным случаем защиты прав добросовестного приобретателя»<sup>3</sup>. Такой вывод основан на замеченной цивилистами тенденции «мобилизации недвижимости».

Элементы института ограниченной виндикации - это отдельные юридически факты, представляющие в совокупности особый юридический состав приобретения права собственности добросовестным приобретателем и одновременно являющиеся условиями защиты добросовестного приобретателя путем применения ограниченной виндикации.

Анализируя содержание норм гражданского законодательства, можно

<sup>1</sup> Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. - М.: Юристъ, 1999, С. 369-370.

<sup>2</sup> Бевзенко Р.С. Защита добросовестно приобретенного владения в гражданском праве: автореферат дисс. ... канд. юрид. наук. - Саратов, 2002, С. 17.

<sup>3</sup> Аверьянова М.В. Защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве: автореферат дисс. ... канд. юрид. наук. - М., 2001, С. 13.

выделить следующие элементы института ограниченной виндикации:

- добросовестность владения;
- возмездность приобретения;
- наличие воли собственника на выбытие имущества из его владения.

Рассмотрим более подробно каждый из этих элементов.

Добросовестность владения. Собственник не вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения, если приобретатель является добросовестным.

К.И. Скловский дает такое понятие добросовестности: «Владелец признается добросовестным, если, приобретая вещь, он не знал и не должен был знать о том, что отчуждатель вещи неуправомочен на ее отчуждение»<sup>1</sup>. Следовательно, различие добросовестности и недобросовестности владения основано на субъективном критерии.

Практически значимым является вопрос, на какой момент приобретатель должен быть добросовестным: на момент совершения сделки или на момент возникновения спора о праве? Добросовестность приобретателя должна исследоваться на момент совершения сделки, направленной на отчуждение и приобретение спорной вещи, то есть на момент поступления во владение добросовестного приобретателя. В соответствии с пунктом 38 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» приобретатель признается добросовестным, если докажет, что при совершении сделки он не знал и не должен был знать о неправомерности отчуждения имущества продавцом, в частности принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества. Кроме того, в этом же пункте постановления указано, что ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем.

Недобросовестным владельцем считается лицо, которое, приобретая имущество по сделке, знало или по обстоятельствам дела могло знать, что лицо отчуждает чужую вещь, не имея на это полномочий. Добросовестность приобретателя основывается на обычной, разумной осмотрительности при ведении своих дел. В соответствии с абзацем 4 пункта 38 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества. Как представляется, столь высокое требование к подтверждению добросовестности является излишним.

---

<sup>1</sup>Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. - М.: Дело, 2000, С. 314.

Наибольшее распространение в научной литературе получило мнение, в соответствии с которым для признания приобретателя недобросовестным недостаточно простой неосмотрительности, а требуется умысел или грубая неосторожность<sup>1</sup>. При разграничении простой и грубой неосторожности предлагается опираться на фактические обстоятельства каждого конкретного случая, принимая во внимание как условия приобретения вещи, так и субъективные свойства самого приобретателя - жизненный опыт, юридическую грамотность и т.д.

В пункте 9 Обзора судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения (информационное письмо ВАС РФ от 13 ноября 2008 г. № 126), суд указал, что, приобретая имущество по цене в два раза ниже рыночной, ответчик не проявил обычную степень осмотрительности. Учитывая это обстоятельство, ответчик должен был предпринять дополнительные меры, направленные на проверку юридической судьбы вещи. При этом суд указал, что право сторон по своему усмотрению определять цену в договоре (статьи 421 и 424 ГК РФ) при таком подходе не ограничивается, поскольку выводы суда касаются добросовестности ответчика, а не соответствия сделки закону. Заключение договора купли-продажи помещения по явно заниженной цене свидетельствует о фактическом сговоре продавца и покупателя в целях образования видимости добросовестного приобретения имущества.

Следует признать прогрессивной позицию, выраженную в п. 8 Обзора судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения (информационное письмо ВАС РФ от 13 ноября 2008 г. № 126), по которой, разрешая вопрос о добросовестности приобретателя и определяя круг обстоятельств, о которых он должен был знать, суд учитывает родственные и иные связи между лицами, участвовавшими в заключении сделок, направленных на передачу права собственности. Кроме того, суд учитывает совмещение одним лицом должностей в организациях, совершавших такие сделки, а также участие одних и тех же лиц в уставном капитале этих организаций, родственные и иные связи между ними.

Имеются на практике и затруднения с оценкой добросовестности приобретения в случаях наличия притязаний третьих лиц при совершении сделки, заключенной между приобретателем и неуправомоченным отчуждателем. В пункте 3.1. постановления Конституционного суда РФ от 21 апреля 2003 г. № 6-П указывается, что «приобретатель не может быть признан добросовестным, если к моменту совершения возмездной сделки в отношении спорного имущества имелось притязание третьих лиц, о которых ему было известно, и если такие притязания в последствии признаны в установленном порядке правомерными». Таким образом, «в правилах о виндикации добросовестность представляет собой осознанное внутреннее отношение потребителя к своей неосведомленности о

---

<sup>1</sup> См.: Толстой Ю.К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. - Л.: Изд-во ЛГУ, 1955, С. 120; Иоффе О.С. Советское гражданское право. - М.: Юридическая литература, 1967, С. 447 и др.

неуправомоченности отчуждения и потому не может в полной мере уравновесить отсутствие обязанности последнего во всех случаях подтверждать полномочия на отчуждение»<sup>1</sup>.

Как отмечено в пункте 7 Обзора судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения (информационное письмо ВАС РФ от 13 ноября 2008 г. № 126), принятие обеспечительной меры в виде запрета регистрационной службе осуществлять регистрационные действия с этими помещениями само по себе не свидетельствует о том, что приобретатель должен был знать о таких притязаниях, так как в ЕГРП сведений о принятии указанной обеспечительной меры не содержалось. Кроме того, как установлено судом, в ответ на соответствующий запрос ответчика регистрирующий орган сообщил ему об отсутствии информации о наличии судебного спора в отношении помещений.

Ссылка истца на незаконность действий регистрирующего органа, который осуществил регистрацию, несмотря на наличие судебного запрета, не имеет значения для разрешения настоящего спора. При этом в случае, если незаконными действиями регистрирующего органа были нарушены права истца, он имеет право защитить их путем заявления требования о возмещении убытков, причиненных ему такими действиями.

Проверяя добросовестность приобретателя, необходимо исследовать вопрос о реальности передачи ему спорной вещи во владения. Так в пункте 6 Обзора судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения (информационное письмо ВАС РФ от 13 ноября 2008 г. № 126), приведен пример из практики, когда суд не признал ответчика добросовестным приобретателем объекта недвижимости, так как было установлено, что этот объект ему во владение не передавался. При этом право ответчика было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимость и сделок с ним по сделке, признанной в последствии ничтожной.

Аргументируется указанная выше позиция тем, что при отсутствии передачи спорной вещи нет самого приобретения. А при отсутствии приобретения нет оснований говорить и о его добросовестности. Следовательно, до передачи владения лицо, заключившее договор с неуправомоченным отчуждателем, не является добросовестным приобретателем имущества. В случае приобретения спорного имущества от неуправомоченного отчуждателя несколькими лицами, то оцениванию подлежит добросовестность каждого из них. В пункте 41 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указано, что по смыслу статьи 133 ГК РФ, если неделимое имущество продано неуправомоченным отчуждателем нескольким лицам на основании одной сделки и находится в их владении, на стороне приобретателя образуется множественность лиц. По этой причине указанные лица являются ответчиками

---

<sup>1</sup>Моргунов С.В. Виндикационный иск: автореферат дисс. ... канд. юрид. наук. - М., 2001, С. 6.

по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения. При этом иск об истребовании имущества подлежит удовлетворению, если хотя бы один из приобретателей не является добросовестным.

## **Выводы по разделу 2**

Подводя промежуточный итог, следует отметить, что ссылка ответчика по виндикационному требованию на свою добросовестность означает признание им факта отсутствия у него права на предмет спора. Ведь если он имеет право, то есть является законным владельцем, то в виндикационном иске должно быть отказано уже потому, что не выполнены требования удовлетворения иска, изложенные в ст. 301 ГК РФ.

В качестве одного из условий ограничения виндикации в законе (п. 2 ст. 302 ГК РФ) указано на возмездный характер отношений, в рамках которых было приобретено имущество у неуправомоченного отчуждателя. Смысл этого правила состоит в том, что гражданский оборот основывается на возмездных сделках. И потому снабжение безвозмездных сделок дополнительной защитой не имеет смысла. Учитывая это, а также принимая во внимание, что сам по себе механизм ограничения виндикации, заложенный в п. 1 ст. 302 ГК РФ, направлен против права собственности и потому должен иметь существенные основания, законодатель посчитал несправедливым дать приоритет лицу, безвозмездно и незаконно получившему имущество, перед собственником этого имущества.

### **3 ДРУГИЕ ВЕЩНО-ПРАВОВЫЕ СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

#### **3.1 Владельческая защита: общее понятие, существующие теории, основания**

Концепцией развития гражданского законодательства 2009 г. и Концепцией развития законодательства о вещном праве 2009 г. предусмотрено введение правовых институтов владения и владельческой защиты в гражданское законодательство Российской Федерации. В соответствии с их положениями был подготовлен проект федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Широкое применение правил виндикации порождает некоторые правовые проблемы. Например, если до истечения срока аренды в отсутствие со стороны арендатора каких-либо нарушений договора арендодатель выселяет арендатора, то по своему правовому положению арендатор, являясь титульным владельцем, имеет право на защиту своего владения также против собственника (ст. 305 ГК РФ). Здесь складывается ситуация, когда по виндикационному иску, изначально предназначенному для защиты собственника, последний оказывается в качестве ответчика как незаконный владелец. Для исключения подобных юридических «недоразумений» многие учёные предлагают возродить в законодательстве владельческую защиту (поссессорный иск), направленную на незамедлительное восстановление владения потерпевшего вне зависимости от того обладает ли истец «лучшим» правом на вещь или нет по отношению к ответчику<sup>1</sup>.

В римском праве владельческая защита носила полицейский характер. В административном по сути поссессорном процессе не требовалось доказывания права собственности, более того, ссылки на право вообще не допускались, а истец должен был доказать лишь факт своего владения и его нарушение; защита носила провизорный характер: после восстановления положения владельца к победителю в интердиктном споре мог быть предъявлен виндикационный иск<sup>2</sup>. В дореволюционной России практически все вопросы, связанные с использованием поссессорной защиты, должны были получить детальное урегулирование в Гражданском уложении. Закреплялась общая норма: «всякое, даже незаконное, владение охраняется законом от самовольного нарушения, пока это владение не будет прекращено надлежащим по закону распоряжением о передаче имущества от владеющего им другому лицу». Закреплялся принцип преемства по владельческим искам при переходе имущества от бывшего собственника к приобретателю, хотя бы и не вступившему во владение. Основным аргументом в

<sup>1</sup>См.: Моргунов С. Кого и что защищает виндикация // Хозяйство и право. 2000. № 11. С. 30-32; Братусь М.Б. Вещно-правовые способы защиты права собственности и владения: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005. С. 45.

<sup>2</sup> См.: Римское частное право: Учебник / под ред. И.Б. Новицкого и И.С. Перетерского. М., 1996. С. 201; Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М., 1998. С. 224229; Грось А.А. Защита гражданских прав: сравнительный анализ институтов римского частного права и действующего гражданского и гражданского процессуального права // Известия Вузов. Правоведение. 1999. № 4. С. 103.



пользу неприменения поссessorной защиты в отношении движимых вещей было то, что в силу ст. 534Свода законов движимые вещи считались собственностью того, кто ими владеет, пока не доказано противное; доказать же противное можно было не иначе, как в ходе исследования правового титула, что несовместимо с принципами владельческого процесса. Однако, стоит согласиться с А.В. Коноваловым, что действие презумпции права собственности в отношении нарушителя владения парализуется тем, что установленным фактом нарушенного владения резюмировалось право собственности истца на движимую вещь; таким образом, судья не имел необходимости выходить за рамки владельческого процесса<sup>1</sup>. При наличии договорных отношений мог иметь место только спор о нарушении той или иной стороной условий договора, что порождало необходимость выяснения, какая из сторон вышла за пределы полномочий в отношении спорного имущества, т. е. необходимость выяснения правового титула. Кроме того, считалось, что предоставление владельческого иска, например, арендатору против арендодателя в случае отобрания предмета договора аренды после истечения срока аренды было бы нецелесообразно и привело бы к распространению бессмысленных процессов – после восстановления владения арендатора суду следовало бы в рамках договорного иска принимать решение о возврате имущества арендодателю.

Действующее законодательство не содержит норм о владении и владельческой защите, известных всем правовым системам. Отсутствие классической владельческой защиты влечет ряд неблагоприятных последствий для непосредственного владельца вещью и для экономического оборота в целом. В настоящее время защитить свое владение можно исключительно доказыванием права собственности или иного права на вещь. Если же имущество насильственно отобрано у владельца, и он не располагает доказательствами добросовестного приобретения вещи, имущество может навсегда выбыть из его обладания. Кроме того, для незаконного владельца не предусмотрено никаких частноправовых последствий в отношении его противоправных действий.

В Концепции развития гражданского законодательства предлагается включить подраздел «Владение», который будет предшествовать общим положениям о вещных правах и праве собственности. Специфика правового регулирования владения состоит в том, что владение не признается субъективно правом. Подраздел «Владение» расположен за пределами общих положений о вещных правах. Цель предлагаемых нововведений – обеспечение оперативной и эффективной защиты фактического владения.

Не вдаваясь дискуссию о том, является ли владение фактом или правом, предшествует ли владение собственности либо собственность владению, как проявляет себя владение в вещных и обязательственных правоотношениях<sup>2</sup>,

---

1

Коновалов А.В. Владение и владельческая защита в гражданском праве: Дне. ...канд. юрид. наук. Спб., 1999. С. 154.

2

К.И Склоцкий. Собственность в гражданском праве. 4-ое изд. переработанное и дополненное. Изд-во: «Статут», 2008 г. // СПС Консультант плюс.

отметим, что Концепция развития гражданского законодательства исходит из классического понимания владения и закрепляет владение как фактическое господство над вещью.

Согласно классическим взглядам владение определяется как достаточно длительное, укрепившееся, обеспеченное от постороннего вмешательства физическое господство над вещью, в единстве *corpus animus*, т.е. фактического господства, соединенного с намерением владеть<sup>1</sup>. При наличии этих признаков владение получает защиту<sup>2</sup>.

Владение – это фактическое состояние, а не субъективное право. Для осуществления владения необходимы фактические, а не юридические действия. Владение нельзя объяснить, взять в руки, это фактическое господство над вещью, здесь нет права. Права в материальном мире не существует, а владение – это явление материального порядка: я держу, я трачу энергию. Владение недвижимостью подразумевает установление заборов, замков, обеспечение энергоснабжением. Владение – это большой физический объем действий, который требует затрат. Обладание правом не требует физических затрат. Владение – это всегда действие, оно не может быть идеальным и не может быть правом<sup>3</sup>. Владение является той целью, к которой подводят все юридические конструкции. Право связано с владением. Вопрос – как? Из самого права владения не видно, из владения не видно права. У меня есть вещь – на каком праве – праве покупки, аренды и т. п.? Действует презумпция незаконного владения: право узаконивает владение.

Владение может осуществляться без права. В чем это проявляется? Если кто-то отбирает вещь, можно требовать возврата, не нужно доказывать право, достаточно доказать что владеешь ей, чтоб она была. «Как владелец владеет разбойник, которого спросили, почему он владеет, и который ответил: «Потому что владею»» (Дигесты. 5.3.11–12).

Если владение – это процесс осуществления власти, господства, т. е. приложения силы к вещи, то и прерван, нарушен этот процесс может быть только силой. Таким образом, в центре проблемы владения всегда находится вопрос силы и отражения насилия. Применительно к владению уже в классическом праве был провозглашен принцип недопущения насилия независимо от права на вещь. Впоследствии тестом на цивилизованность общества стало уважение этого принципа<sup>45</sup>.

Понятно, что если мотивом насилия является интерес к вещи, то объектом насилия оказывается владелец, так как именно в его физической власти находится

---

<sup>1</sup> См.: Римское частное право / Под ред И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. - М., 1948. - С.169; Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. - 4-ое изд. переработанное и дополненное. Изд-во: «Статут». 2008г. // СПС Консультант плюс.

<sup>2</sup> Мейер Д.И. Русское гражданское право (в 2-х ч. Часть 2). - М.: Статут (в серии «Классика российской цивилистики»), 1997. - С. 6-18.

<sup>3</sup> Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 4-ое изд. переработанное и дополненное. Изд-во: «Статут». 2008 г. // СПС Консультант плюс.

<sup>4</sup> Скловский К.И. Там же.

<sup>5</sup> Скловский К.И. Там же.

вещь. Речь идет, стало быть, о защите личности в сфере частных отношений. Именно поэтому цивилисты уже несколько веков говорят о том, что защита владения представляет собой самое важное условие цивилизованности, кульминацию частного права.

Суть концепции владельческой защиты - любое владение должно защищаться, в том числе незаконное, и даже противоправное. Например, угонщик автомобиля заправляется на АЗС, можно ли у него забрать автомобиль? – Нет! В этом и состоит защита гражданского мира. Надо доказать, что он угонщик. Спорный вопрос, который не может решаться дракой. Правоохранительные органы не могут отобрать автомобиль, поскольку угонщик – более ранний владелец, правоохранительные органы – более поздний, собственник неизвестен, имущество должно быть возвращено угонщику до тех пор, пока не найден собственник. Изъять автомобиль можно только в случае возбуждения уголовного дела. Следовательно, дознаватель могут установить фактическое господство над вещественными доказательствами. Возникает вопрос – они владельцы или нет? Институт владения устанавливается для защиты!!! Цель – не допустить насилия!!! Правоохранительные органы в защите не нуждаются, у них есть полномочия в силу закона. Они не являются владельцами. Как правило, вещь нужна для пользования. У правоохранительных органов должна быть исключена цель пользования. В противном случае речь идет о незаконном пользовании. Действия публичных (административных) органов по изъятию имущества, осуществляемые органами следствия, дознания, таможами, судебными приставами в силу данной им компетенции законом, не являются владением. Такие действия не приводят к обладанию вещью, установлением над ней господства. Данные отношения выводятся за рамки владельческой защиты. Частноправовые средства защиты в отношениях с этими органами по поводу владения допустимы лишь постольку, поскольку административные органы действуют вне своей компетенции. Право обеспечивает защиту владения как такового.

В римском праве владение охранялось преторскими интердиктами. Владельческая (посессорная) защита возможна постольку, поскольку истец не обязан доказывать свой титул, а лишь приводит основание получения владения, показывая, что в нем нет против другой стороны пороков. Если же основой искового требования становится титул (собственника, арендатора, залогодержателя и т. д.), то защита превращается из посессорной в петиторную (титульную), т. е. защищается не владение, а соответствующее право – вещное или обязательственное.

В дореволюционном гражданском праве России институт владения был предусмотрен проектом Гражданского уложения. Раздел III «Владение» содержал четыре главы: 1 – Общие положения, 2 – Защита владения, 3 – Ответственность за незаконное владение, 4 – Давность владения.

В общих положениях Гражданского Уложения о владении не содержалось понятия «владения», поскольку владение как фактическое отношение лица к вещи определить нельзя, факт владения предполагается как нечто общеизвестное. Таким образом, в дореволюционном законодательстве владение рассматривалось

как факт.

Защиту от самовольного нарушения получало всякое владение, в том числе и незаконное. В Проекте Гражданского Уложения владение охраняется от насилия и самоуправства. В случае нарушения владения владельцу предоставлялось право требовать, посредством владельческого иска, восстановления или охранения существующего владения. Согласно норме ст. 889 ГУ «По делам о восстановлении или охранении владения недвижимыми имуществами не подлежит разрешению спор о праве собственности или об ином вотчинном праве на имущество, но проверяется лишь владение истца и самовольное нарушение оно ответчиком» .

Защита владения в европейских странах осуществляется в судебном (путем подачи владельческих исков) и внесудебном порядке (применение фактических мер защиты – самопомощь).

В праве Германии, Франции, Италии, Нидерландах можно выделить два основных вида владельческих исков: иск о прекращении нарушения (также иск о воспрещении нарушений в будущем) и иск о возврате самоуправно отнятого.

В англо-американской системе права судебная защита владения осуществляется на основании исков из причинения вреда. Такими специальными исками являются иск против «вторжения» (иск против лишения владения или помех его осуществления) и иск против «неудобств» или «из зловредности» (против нарушения нормальных условия владения)<sup>123</sup>.

Владельческая защита обычно классифицируется тремя группами интердиктов (в современном, например германском, праве это иски): направленных на удержание существующего владения; о возвращении насильственно или тайно утраченного владения; об установлении владения впервые, последние считаются квазивладельческими .

Весьма близкой к интердиктной, отмеченная Г.Ф. Шершеневичем, в русском праве была полицейская защита: сенатские Указы 1820 и 1823 г.г. «предписывают полиции немедленно по получении жалобы на насильственное завладение приводить в ясность, в чьем владении было имение тогда, когда учинено было насилие, после чего и возвращать его тому, у кого оно отнято, не входя при этом в рассмотрение представляемых сторонами документов, так как это уже дело суда»<sup>45</sup>.

Российским правом утрачена классическая владельческая защита. Суть владельческой защиты состоит в том, что ни истец, ни ответчик не могут сослаться на свой титул, право собственности либо иное право, дающее владение,

---

<sup>1</sup>Проект Гражданского уложения / Сост. Р.С. Бевзенко, В.А. Хохлов - Тольятти: Волжский университет им. В.Н. Татищева, 2006. - С.144-148.

<sup>2</sup>Мейер Д.И. Русское гражданское право (в 2-х ч. Часть 2). - М.: Статут (в серии «Классика российской цивилистики»), 1997. - С. 6-18

<sup>3</sup>См.: Гражданское и торговое право зарубежных государств: учебник / Отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. - 4-е изд., перераб. и доп. В 2-х т. - Т. 1. - М.: Междунар. отношения, 2006. - С. 408-413.

<sup>4</sup>Скловский К.И. Собственность в гражданском праве; См.: Гражданское и торговое право зарубежных государств: учебник / Отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. - 4-е изд., перераб. и доп. В 2-х т. - Т. 1. - М.: Междунар. отношения, 2006. - С.408-413.

<sup>5</sup>Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. - С.154, 172.

равно как и ссылаться на отсутствие такого титула у другой стороны. Тем самым защищается фактически существующая принадлежность вещи. Поскольку владение всецело материально, его нарушение может произойти только в результате столь же реально ощутимых обстоятельств, т. е. прежде всего насилия (а также кражи и пр.)<sup>1</sup>.

Собственно владельческая защита отличается рядом признаков, не позволяющих спутать ее с другими средствами. Среди них можно отметить: насилие как главный повод для вмешательства власти, недопущение спора о праве (титула), оперативность, предварительный и временный характер защищенного положения.

В Концепции развития гражданского законодательства о вещных правах предлагается в Гражданском кодексе закрепить два способа защиты – судебный и внесудебный. Внесудебный порядок защиты может осуществляться в виде самозащиты, как правило, собственными действиями, но к самозащите могут привлекаться и административные органы в рамках их компетенции. В случае привлечения к защите административных органов предполагается указать в виде общего правила, что любое административное содействие защите владения может быть направлено исключительно на сохранение имеющегося владения, невзирая на представленные новым приобретателем документы.

Судебный порядок защиты должен осуществляться с помощью специальных владельческих исков. Такой способ защиты владения является упрощенным. Защита прав на вещь на основании доказательства прежнего фактического владения ею представляется более простой, чем доказательство права собственности. Суть владельческой защиты состоит в освобождении истца (потерпевшего) от обязанности доказывания права на вещь. Соответственно ответчик (нарушитель) лишен возможности защищаться от требования истца путем оспаривания права истца, в том числе – путем доказывания своего права на вещь. Права защищаются после. Владельческий иск предшествует иску о защите права собственности. Владение не защищает права собственности, а порождает спор о праве собственности. Ссылки о праве собственности не имеют значение. Во владельческой защите отсутствует спор о праве на вещь.

Целью владельческой защиты является защита от самоуправных действий, т. е. от таких действий, которые лишают владельца владения помимо его воли.

В Концепции предлагается установить срок владельческой защиты, который не должен превышать одного года с момента утраты владения, поскольку владельческая защита предполагается оперативной. Также предлагается предусмотреть защиту владения, не связанную с лишением владения. В соотношении с другими средствами защиты вещных прав, владельческая защита должна быть ограничена только самоуправством. В действующем ГК РФ отсутствует понятие самоуправство. Предлагается предоставить защиту в отношении утраты владения в результате насильственных, тайных или иных самоуправных действий. К самоуправным следует отнести и действия по

---

<sup>1</sup>Скловский К.И. Там же.

распродаже имущества осужденного и отбывающего наказание без его воли.

Если владелец передал вещь по сделке, то его защита должна осуществляться в соответствии с нормами об обязательствах или в рамках оспаривания сделки. Это не владельческая защита.

С установлением владельческой защиты отпадает необходимость в предоставлении виндикационного и негаторного исков законным владельцам (ст.305 ГК РФ). Право на виндикационный иск остается лишь за собственником. Собственник также может защищаться посредством владельческого иска, если он лишился владения в результате самоуправных действий.

В Проекте Гражданского Уложения в качестве мер ответственности за незаконное владение чужим имуществом предусматривалась обязанность вернуть имущество собственнику и возместить убытки, определяемые в зависимости от добросовестного или недобросовестного владения<sup>1</sup>.

В Концепции развития гражданского законодательства возможность компенсации убытков, связанных с незаконным владением не предусматривается, речь идет лишь о возможности преобразования иска о владельческой защите в иск о взыскании компенсации в случае гибели вещи, находящейся во владении нарушителя, при котором также не нужно доказывать право на утраченную вещь.

Различают несколько форм владения.

В странах романо-германской системы существует самостоятельное, несамостоятельное, непосредственное, опосредованное владение. Всем лицам, осуществляющим такие формы владения, предоставляется юридическая защита.

Самостоятельным владельцем признается лицо, владеющее вещью, которая ему принадлежит. Самостоятельным владельцем может быть и вор, владеющий вещью как своей собственной. Только самостоятельный владелец имеет право на приобретение вещи по давности владения.

Несамостоятельным владельцем являются наниматели, перевозчик, хранитель, поскольку такие лица владеют, учитывая необходимость признания владельцем другого лица.

Непосредственным владельцем является лицо, которое способно осуществлять господство над вещью.

Опосредованным является владение узуфруктуария, залогодержателя, арендатора и пр., которым владение вещью передано ее непосредственным владельцем.

В станах англо-американской системы права различаются четыре категории владения:

- 1) фактическое владение (Англия), или охрана (США) – без права исключительного господства над вещью, как правило, владельцу вещь передается ее собственником (работнику, агенту);
- 2) юридическое владение (Англия) или непосредственное владение (США) – с намерением исключительного господства над вещью либо с сохранением такого

---

<sup>1</sup>Мейер Д.И. Русское гражданское право (в 2-х ч. Часть 2). - М.: Статут (в серии «Классика российской цивилистики»), 1997. - С. 6-18.

намерения при отсутствии фактического контроля (работодатель передал вещь работнику);

3) право на владение – движимая вещь находится на каком-либо основании во владении у другого лица (зависимое держание – хранение, ссуда, аренда, перевозка, залог и пр.);

4) противопоставленное владение – возможно только в отношении недвижимости, при котором владелец по истечении определенного законом времени приобретает правовой титул, который может быть противопоставлен притязаниям другого лица<sup>1</sup>.

В Концепции развития гражданского законодательства о вещных правах предлагается закрепить следующие виды владения:

- 1) непосредственное – собственником либо обладателем иного вещного права;
- 2) законное владение на основании сделки (аренда, хранение и пр.) либо закона (владение наследственным имуществом, секвестр и пр.);
- 3) незаконное владение (не по воле собственника и не для собственника), (добросовестное и недобросовестное);
- 4) владение для давности.

Следует отметить, что категории «законное» и «незаконное» владение - сугубо российское порождение. Категория парная – либо то, либо это. Отличия состоят в том, что законное владение осуществляется по воле собственника, такое владение производно от права собственности и защищается в рамках ст.305 ГК РФ. Незаконное владение – не по воле собственника – владельцы не получают защиты. Добросовестный приобретатель также является незаконным владельцем.

Незаконное владение понятие более широкое, чем владение беститульное. Титульное (беститульное) владение связано с классической системой понятий, в том числе с титулом как основанием, договором о приобретении вещи.

Проблема владения отнюдь не сводится к пустым рассуждениям о владении как о правомочии собственника, входящим в триаду. Дело не только в том, что триадой не исчерпывается и никак не схватывается сущность собственности. Проблема владения, как уже говорилось, возникает постольку, поскольку владение оказывается противопоставленным собственности. Рожденная системой традиции всегда возможная и часто возникающая в действительности коллизия собственности и владения суть проблемы владения.

Отсутствие классической владельческой защиты (кроме усеченных средств, предусмотренных п. 2 ст. 234 ГК) говорит в пользу того предположения, что в российском ГК создана система неполной защиты владения, во многих случаях дающая приоритет собственнику, либо, что еще хуже, не дающая нужных юридических средств ни владельцу, ни собственнику (например, когда речь идет о давнем имуществе, которое не может быть ни виндицировано, ни приобретено по давности, либо когда имущество может быть отобрано у собственника против его воли без всякого права на защиту)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>Гражданское право: учебник / Отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. - 4-е изд., перераб. и доп. В 2-х т. - Т. 1. - М.: Междунар. отношения, 2006. - С. 408-413.

<sup>2</sup>Скловский К.И. Там же.

В настоящее время защита владения уже получила весомое закрепление. Речь идет о защите прав владельца по давности владения. Так, в п. 17 совместного Постановления Пленумов Высшего Арбитражного Суда РФ и Верховного суда РФ № 10/22 от 29.04.2010 г.

«О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»<sup>1</sup> закреплено революционное правило, согласно которому давностный владелец имеет защиту против любых третьих лиц, в том числе против собственника, применяя виндикационный и негаторный иск (ст. 301, 302, 304 ГК РФ). Согласно данному правилу имущество можно истребовать у любого лица, в том числе и у милиции без ссылки на какие-либо права, о чем говорилось ранее.

Пунктом 13 постановления Пленумов ВАС РФ и ВС РФ установлено, что в соответствии с абз. 2 п. 2. ст. 223 ГК РФ недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента государственной регистрации его права в ЕГРП, за исключением предусмотренных ст. 302 ГК РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Согласно п. 1 ст. 302 ГК РФ и п. 39 постановления Пленумов ВАС РФ и ВС РФ № 10/22 собственник должен доказать факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано, помимо их воли. В п. 19 постановления предусматриваются средства обращения в суд. Давностный владелец может обратиться в суд с иском о признании права собственности, в данном случае ответчиком по делу будет собственник. Либо владелец может обратиться в суд с заявлением об установлении факта добросовестного, открытого, непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности. Основанием для внесения записи в ЕГРП будет являться решение суда о признании права собственности в силу приобретательной давности, либо решение суда об установлении факта добросовестного, открытого, непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности. В п. 13 указанного постановления также закреплено правило, согласно которому право собственности у добросовестного приобретателя возникает не только в том случае, когда вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения, но и тогда, когда прежний собственник в суд не обращался и основания для удовлетворения такого иска отсутствуют.

Также первоначальный собственник не вправе истребовать имущество у добросовестного приобретателя, если оно перешло по безвозмездной сделке к последующему приобретателю, поскольку добросовестный приобретатель становится собственником недвижимого имущества с момента государственной регистрации прав на недвижимое имущество в ЕГРП.

В отношении движимого имущества право собственности у добросовестного

---

<sup>1</sup>СПС Консультант плюс.



приобретателя возникает с момента возмездного приобретения имущества, за исключением предусмотренных ст. 302 ГК РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя. В данном случае правило абз. 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ по отношению к движимым вещам применяется по аналогии закона в силу п. 1 ст. 6 ГК РФ.

Таким образом, данными положениями:

- во-первых, запрещен иск собственника к добросовестному приобретателю об истребовании из чужого незаконного владения;
- во-вторых, установлен момент возникновения права собственности у добросовестного владельца на недвижимое имущество с момента государственной регистрации прав на имущество, на движимое имущество с момента приобретения;
- в-третьих, по сути, отменена норма п. 1 ст. 234 ГК РФ о сроках приобретательной давности 15 лет для недвижимого и 5 лет для движимого имущества.

Вышеизложенное позволяет сделать вывод о том, что владение получает серьезную защиту, причем не только от третьих лиц, но и от собственника, которому отказано в удовлетворении иска об истребовании из чужого незаконного владения, а также не предъявившему свои требования на имущество в течение срока исковой давности. Кроме того, следует указать, что в п. 13 постановления Пленумов ВАС РФ и ВС РФ, наряду с существующими двумя способами приобретения права собственности – первоначальный и производный, по сути, закрепляется новый, самостоятельный третий способ приобретения права собственности – по давности владения.

Приобретение по давности владения не является ни первоначальным, ни производным способом приобретения права собственности, поскольку вещь не создается, но при этом все ранее существовавшие права в отношении вещи прекращаются. Более того, установлена моментальная приобретательная давность, поскольку утрачивается смысл ждать 15 и 5 лет для приобретения права собственности.

### **3.2 Негаторный иск как способ защиты субъективных гражданских прав и законных интересов**

Одним из способов защиты субъективных гражданских прав и законных интересов, обеспечивающих восстановления положения, существующего до нарушения, и пресечение действий, нарушающий право или создающих угрозу его нарушения, является негаторный иск. В соответствии со ст. 304 ГК РФ защита правомочий собственника от нарушений, которые не связаны с лишением собственника владения вещью, осуществляется с помощью негаторного иска (от лат. *Action negatoria*).

Несмотря на кажущуюся простоту законодательной конструкции негаторного иска, как в теории, так на практике возникает множество проблем. Проблемным остается вопрос определения правовой природы негаторного иска. Как известно,

право собственности включает в себя: владение, пользование и распоряжение. Большинство ученых полагают, что негаторный иск защищает как правомочие пользования, так и правомочия распоряжения. Однако такое определение содержания иска не соответствует системе способов защиты вещных прав. Нарушение или оспаривание вещного права всегда связано с одним из правомочий. Из этого деления и вытекают три способа защиты вещных прав, используемых в зависимости от того, какое правомочие нарушено: при нарушении правомочия владения оно защищается при помощи виндикационного иска, при создании препятствия в пользовании имуществом возникает право на предъявление негаторного иска, в случае нарушения правомочия распоряжения возникает право на предъявление иска о признании права собственности. Таким образом, в соответствии с системным подходом негаторный иск защищает, только правомочия пользования.

Субъектом требования (истцом) по негаторному иску является собственник либо иной титульный владелец. Заинтересованность любого другого лица в использовании имущества не может дать ему негаторного иска. Так, например, по одному из дел суд обязал ответчика обеспечить беспрепятственный проход истца к своим помещениям, но отказал в удовлетворении этих же требований посетителю истца. Если титул владельца основан на договоре, то надлежащим истцом он будет тогда, когда помимо владения он наделяется полномочиями пользования и (или) распоряжения. В арбитражной практике известны случаи предоставления негаторной защиты прав арендатора нежилого помещения и иного недвижимого имущества от противоправных действий третьего лица. Так в постановлении ФАС Северо-Кавказского округа от 14 февраля 2007 года № Ф–7290/2006, указано согласно статьям 304, 305 ГК РФ арендатор как титульный владелец может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. При заявлении такого рода требований истец должен доказать наличие у него права аренды на индивидуально – определенную вещь, факт нахождения имущества в его владении и противоправность создания ответчиком препятствий в осуществлении истцом правомочий по пользованию этим имуществом. Ответчиком выступает лицо, не являющимся фактическим владельцем имущества, которое своими противоправными действиями создает препятствия, мешающие нормальному пользованию имуществом. Ответчиком по негаторному иску может быть как лицо, не имеющее прав на вещь, так и собственник имущества, на законном основании передавший индивидуально – определенную вещь во владение истцу (арендодатель арендатору по договору аренды: собственник унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения или учреждению на праве оперативного управления, собственник имущества переданного в доверительное управление по договору, собственник имущества, переданного залогодержателю в порядке обеспечения исполнения обязательств и т. д.)

Предметом негаторного иска является требование собственника или законного владельца о совершении действия, устраняющего препятствие в пользовании и распоряжении имуществом, а также о воздержании от совершения подобных

действий. Например, истец может потребовать от обязанного субъекта сноса ограждений, препятствующих входу в помещения истца, либо освобождения земельного участка от строительных материалов, завезенных ответчиком. Истец может потребовать от ответчика прекратить строительство, причем не только тогда, когда возводимый объект объективно нарушает его права, но и тогда, когда он только начинает строиться, но исходя из обстоятельств дела видно, что создается угроза нарушения прав истца пользоваться и распоряжаться своим имуществом.

Предметом негаторного иска может быть также требование не совершать действий в течение неопределенного периода времени, в частности не проходить по территории истца, уменьшить уровень шума и т. п. Условиями удовлетворения негаторного иска является совокупность следующих обстоятельств: 1) наличие у истца права собственности, иного вещного права или обязательственного права, наделяющего носителя полномочиями по пользованию и (или) владению индивидуально-определенным имуществом (например, вытекающими из договора аренды, найма и др.); 2) факт нахождения имущества во владении истца; 3) противоправность поведения ответчика, создающего препятствия к осуществлению полномочий пользования и распоряжения. Вина обязанного лица значения не имеет.

Большое распространение негаторный иск получил после введения в действие главы 17 ГК РФ «Право собственности и другие вещные права на землю». В частности, негаторный иск стал основным способом защиты собственника земельного участка от действий владельца сервитута (ст. 274, ст. 277 ГК РФ), где устанавливается право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). Негаторный иск может быть предъявлен в отношении прекращения сервитута (ст. 276 ГК РФ). Большая часть негаторных требований вытекает из соседских отношений. В соответствии с п. 3 ст. 17 Конституции Российской Федерации осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Пункт 2 ст. 36 Конституции Российской Федерации закрепляет правило, что владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

Из судебной практики: А. предъявила иск к дочери О. о выселении из принадлежащей А. на праве единоличной собственности квартиры, указав, что дочь временно поселилась к ней на 2 месяца до решения вопроса о найме другой квартиры, дав соответствующую расписку. Однако прошло 2 года, а дочь продолжала проживать в квартире. В суд истец предоставил также записку дочери, в которой та указала, что освободит квартиру при условии возврата истцом двух ее кошек. Заявленный иск был удовлетворен на основании ст. 304 ГК РФ как негаторный.

Пунктом 3 статьи 292 ГК РФ предусмотрена возможность защиты своих прав членами семьи собственника жилого помещения путем предъявления иска об устранении нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая

самого собственника жилого помещения. Поскольку нарушаются права пользования жилым помещением, то член семьи имеет право предъявить негативный иск к собственнику жилого помещения по правилам статьи 304 ГК РФ. Касаясь сферы применения негативного иска, следует затронуть проблему защиты прав собственников. Не вызывает сомнений возможность использования собственниками общей собственности негативного иска в тех случаях, когда противоправные действия совершаются третьими лицами. В тех же случаях, когда правомочия собственника нарушаются действиями другого собственника, возможность использования негативного иска не столь очевидна, уже хотя бы потому, что ответчиком должен выступать другой собственник. Решение этой проблемы связано с наличием или отсутствием соглашения о совместном пользовании общим имуществом. Если такое соглашение имеется, что собственники обязаны разрешать споры в рамках его с использованием обязательственно-правовых исков. При отсутствии соглашения и при спорах о его заключениях, собственники могут использовать негативный иск для защиты своих интересов. Правильность указанной позиции подтверждается и судебной практикой. Так, требование о возложении обязанности предоставить доступ для проезда на территорию ответчика (ТСЖ) служебных машин истца (собственника нежилых помещений на первом этаже здания) было удовлетворено, в том числе, в связи с тем, что истцом не заключалось соглашение с иными собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирного дома о порядке владения и пользования находящимся в их долевой собственности земельном участке. Отсутствие такого соглашения подтверждает право на виндикацию, поскольку в этой ситуации говорить о наличии обязательственных отношений между истцом и ответчиком нет оснований.

В соответствии со ст. 208 ГК РФ на требования собственника или иного владельца об устранении нарушений его права, не соединенных с лишением владения, не распространяется исковая давность. Это обусловлено тем, что такое нарушение владения, во-первых, носит длящийся характер, а во-вторых, не столь интенсивно, как при неправомерном завладении чужой вещью, в связи с чем отсутствие немедленной реакции собственника (иного владельца) на выявленный факт нарушения его прав и охраняемых законом интересов не может рассматриваться как ненадлежащая заботливость участника гражданского оборота о своем имуществе. Негативный иск может быть предъявлен во всякое время, пока продолжаются действия, создающие помехи в осуществлении владения. После их прекращения исчезает основание негативного иска; у пострадавшей стороны сохраняется право требовать возмещения причиненных такими действиями убытков.

Таким образом, как уже ранее отмечалось, негативное притязание обеспечивает защиту от любых нарушений вещного права, не ограничиваясь правомочием пользования. Разграничение же нарушений на фактические и юридические не имеет значения в споре об устранении препятствий, не связанных с лишением владения. Условиями удовлетворения негативного иска, выработанного еще в римском праве, является наличие вещного права на вещь,

препятствие в осуществлении права истца и отсутствии, у ответчика правовых оснований для воздействия на имущество истца. Иными словами, вещно-правовая защита посредством негаторного иска предоставляется не только по факту нарушения вещного права, но и в связи с отсутствием права на подобное поведение.

### **3.3 Иск о признании права собственности как самостоятельное требование в системе вещных исков**

Одним из исков, входящих в систему вещно-правовых способов защиты, является иск о признании права собственности. Несмотря на то, что он известен отечественному законодательству и практике еще с 19 века, определение его сущности, да и общая характеристика вызывают затруднения. Иск о признании права собственности направлен на защиту права собственности как права абсолютного, то есть такого, в котором собственнику противостоит неограниченное количество третьих лиц, обязанных соблюдать его право, и поэтому относится к абсолютным, вещным искам. Рассматривая способы защиты вещных прав, В.В. Витрянский отмечал, что иск о признании права собственности – эффективный способ защиты в ситуациях, когда иное лицо посягает на это право или оспаривает его, а правоустанавливающие документы собственника не носят бесспорного характера<sup>1</sup>.

Правовая природа иска о признании права собственности оценивается в юридической литературе по-разному. Можно выделить четыре основных подхода к рассмотрению указанной проблемы. По мнению сторонников первого подхода это требование обладает чертами негаторного иска<sup>2</sup>. Сторонники второго подхода рассматривают иск о признании права собственности в качестве одного из притязаний в составе либо виндикационного, либо негаторного исков, поскольку это требование имеет ту же цель, на достижение которой направлен виндикационный или негаторный иски<sup>3</sup>.

Указанная аргументация не верна: при заявлении всех видов исков необходимо доказывать наличие юридического основания иска, то есть субъективного вещного права. Но если при негаторном и виндикационном исках это одно из направлений доказывания, то в иске о признании права собственности это цель требования. Следовательно, цель виндикационного и негаторного исков заключается в понуждении восстановления положения, существующего до нарушения права (совершения действий со стороны ответчика), а цель иска о признании права собственности - лишь констатация судом наличия у истца вещного субъективного права, что не требует от ответчика каких-либо действий.

Виндикационный иск отличается от иска о признании права собственности

---

<sup>1</sup>Витрянский В.В. Защита права собственности // Закон, 1995, № 11, С. 115.

<sup>2</sup> См.: Венедиктов А.В. Гражданско-правовая охрана социалистической собственности в СССР. - М.-Л.: Изд-во АН СССР, 1954, С. 79-80.

<sup>3</sup> См.: Толстой Ю.К. Социалистическая собственность и оперативное управление // Проблемы гражданского права / под ред. Ю.К. Толстого, А.К. Юрченко, Н.Д. Егорова. - Л.: Изд-во Ленингр. ун-та, 1987. С. 103.

еще и тем, что ответчик не может ссылаться на добросовестность, как это может сделать ответчик по виндикационному иску. Против иска о признании права собственности ссылка на добрую совесть сама по себе не только не является защитой, но, напротив, скорее означает признание исковых требований<sup>1</sup>. Ссылка на добрую совесть означает признание ответчиком того факта, что он не имеет права на вещь.

Сторонники третьего подхода считают, что иск о признании права собственности вообще не вещный иск, а способ защиты любого субъективного гражданского права, поскольку предусмотрен ст. 12 ГК РФ<sup>2</sup>. Если согласиться с этим мнением, то с той же легкостью можно усомниться в самостоятельности виндикационного и негаторного исков, так как они подпадают под перечисленные в п.3 ст.12 ГК РФ требования о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права, и о пресечении действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Ученые, отрицающие вещно-правовую природу иска о признании права собственности, не учитывают множество отличительных качеств рассматриваемого иска: он является абсолютным, так как может быть предъявлен любому лицу, и не связан с какими-либо обязательственными отношениями; направлен на защиту права в отношении индивидуально-определенной вещи.

Доводы ученых, отрицающих самостоятельность иска о признании права собственности, основываются на том, что формально он подпадает под определение, которое дает ГК РФ негаторному иску. Но, учитывая, что перечень средств защиты права собственности вряд ли может считаться закрытым, такой вывод нуждается в дополнительном обосновании. Начиная с ГК РСФСР 1922 г. и по сей день, законодательная конструкция негаторного иска не претерпела существенных изменений: требование об устранении всяких нарушений права собственника, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Однако иск о признании права собственности применяется в случае оспаривания, а не нарушения права (п. 1 ст. 11 ГК РФ). Оспаривание характеризует состояние неопределенности относительно содержания и (или) существования права, которое и устраняется путем предъявления рассматриваемого иска.

Интересно мнение С.Г. Певницкого, который полагает, что иск о признании права собственности может являться как самостоятельным иском, так и необходимым элементом комплексных исков для дальнейшего применения способов защиты прав<sup>3</sup>. С этим суждением можно частично согласиться, лишь отметив, что под комплексными исками в этом случае понимается совокупность

---

<sup>1</sup> Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. - М.: Статут, 2004 // СПС «Консультант Плюс» (пункт 6 комментария к ст.302 ГК РФ).

<sup>2</sup> См.: Рыбаков В.А., Тархов В.А. Собственность и право собственности. - Уфа: Уфимский юридический институт МВД России, 2001, С. 203; Яковлев В.Ф. Россия: экономика; гражданское право: вопросы теории и практики. - М.: РИЦ ИСПИ РАН, 2000, С. 95; Живихина И.Б. Гражданско-правовые проблемы охраны и защиты права собственности: автореферат дисс. ... докт. юрид. наук. - М., 2006, С. 33; Минеев О.А. Способы защиты вещных прав: дисс. ... канд. юрид. наук. - Волгоград, 2003. С. 151 и др.

<sup>3</sup> Певницкий С.Г. Некоторые вопросы системы защиты права собственности на недвижимое имущество // Юридический мир, 2006, № 3, С. 36.

нескольких материально-правовых требований, объединенных в одном процессуальном иске (исковом заявлении). Здесь важно отметить, что возможность сочетания нескольких требований в одном комплексном иске, носящем процессуальный характер, не влияет на правовую природу этих требований; речь идет о процессуальной реализации требования о признании права собственности и только.

Большинство авторов рассматривают иск о признании права собственности в качестве самостоятельного вещно-правового иска<sup>1</sup>. Действительно, не признавая самостоятельности этого иска, невозможно дать юридическую квалификацию требованиям собственника в целом ряде категорий дел, так как их нельзя подвести под иной иск в случаях, когда истец добивается лишь констатации факта принадлежности ему права на имущество, но не требует выполнения ответчиком каких-либо обязанностей (например, вернуть вещь или устранить последствия нарушения). А такие требования, с точки зрения их правовой природы, можно квалифицировать лишь как иск о признании права собственности, ведь его целью и является формализация уже возникшего и существующего права на спорную вещь.

Правовое регулирование иска. Особенность иска о признании права собственности заключается в малой степени законодательного урегулирования, сочетаемой с длительной историей правового регулирования. Так, Гражданский Кассационный Департамент в решении № 207 1880 года, основываясь на Законе о старозаимочных землях 1865 года (т. IX, Зак. Сост., ст. 763, прим. 3, по прод. 1890 года), разъяснил, что в спорах о старозаимочных землях для укрепления права собственности на эти земли закон предписывает лишь доказать, что присвоенная частным лицом или обществом земля действительно старозаимочная и состояла в пользовании истцов на полном праве собственности, а не требует представления актов пожалования. Следовательно, все старозаимочные земли надлежит признать собственностью их настоящих владельцев. Как указывает К.П. Победоносцев, после опубликования данного решения к казне предъявлено было множество исков о признании права собственности на старозаимочные земли за владельцами и о возврате оплаченной за них оброчной подати<sup>2</sup>.

Глава 20 ГК РФ, непосредственно посвященная защите права собственности, не содержит упоминания об иске о признании права собственности. Законодательной базой данного иска является ст. 12 ГК РФ, закрепившая, что

---

<sup>1</sup>Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т. 1. / отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. С. 549; Ерошенко А.А. Личная собственность в гражданском праве. - М.: Юридическая литература, 1973, С. 189; Советское гражданское право. Т.1. / под ред. В.А. Рясенцева. - М.: Юридическая литература, 1986, С. 416; Иванов А.А. Правовые средства защиты права частной собственности // Известия вузов. Правоведение, 2001, № 6, С. 84; Новоселова А. А., Баукен А.А. К вопросу о системе защиты вещных прав (гражданско-правовой аспект) // Вестник Оренбургского государственного университета, 2005, № 3, С. 249; Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении: практические вопросы. - М.: Статут, 2004 // СПС «Консультант Плюс» (пункт 9 комментария к ст. 304 ГК РФ); Малинкович М. Условия защиты имущественных прав // Советская юстиция, 1969, № 4, С. 17 Витрянский В.В., Герасименко С.А. Арбитражно-судебная практика: Комментарий. - М.: Интерлист, 1993. С. 72 и др.

<sup>2</sup> Победоносцев К.П. Курс гражданского права. 3 том - С.-Петербург, Синодальная типография, 1896 // СПС Гарант (том первый, отдел второй, глава четвертая, параграф 51).

защита гражданских прав осуществляется в том числе и путем признания права. Применение этого средства для защиты права также предусмотрено в иных российских кодифицированных актах, например, Земельном кодексе (ст. 59) и Жилищном кодексе (п/п. 1 п. 3 ст. 11). Необходимо отметить, что гражданские кодексы ряда стран, граничащих с РФ, содержат иск о признании права собственности в разделах, посвященных защите вещных прав. Так, статья 157.1 ГК Азербайджана, статья 273 ГК Армении, статья 259 ГК Казахстана и статья 321 ГК Таджикистана самым первым вещно-правовым средством защиты указывают именно иск о признании права собственности, закрепляя полномочие собственника «требовать признания права собственности».

Следующее упоминание о существовании иска о признании права собственности можно найти в процессуальном законодательстве, в частности, в правилах о подсудности гражданских дел. Статья 38 АПК РФ и ст. 30 ГПК РФ устанавливают, что иски о правах на недвижимость относятся к исключительной подсудности. В пункте 1 постановления Пленума ВАС РФ от 12 октября 2006 г. № 54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество» к искам о правах на недвижимое имущество, в целях определения подсудности, отнесен, среди прочих, и иск о признании права.

Иск о признании права собственности отмечен также в нормах, посвященных определению цены иска. В этом отношении АПК РФ, в отличие от ГПК РФ, содержит необычное правило. Пункт 9 ч. 1 ст. 91 ГПК РФ указывает, что иски о признании права собственности на недвижимость должны облагаться пошлиной, исходя из стоимости спорной вещи. Однако государственную пошлину за обращение в арбитражный суд с таким требованием, в соответствии с ч. 2 ст. 103 АПК РФ, надлежит взимать как по требованиям неимущественного характера. С чем связано отнесение рассматриваемого иска к числу неимущественных не ясно, но очевидно, что вещный иск - это всегда имущественное требование.

В статьях 17 и 28 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в числе оснований для государственной регистрации наличия и возникновения прав на недвижимое имущество названы «вступившие в законную силу судебные решения».

Данное положение конкретизировано в пункте 1 информационного письма Президиума ВАС РФ от 21 июля 2009 г. № 132 «О некоторых вопросах применения арбитражными судами статей 20 и 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», где сказано, что «основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в соответствии со статьей 28 Закона о регистрации являются судебные акты, в резолютивной части которых имеется вывод о принадлежности имущества определенному лицу на вещном или обязательственном праве (наличии обременения или ограничения права), подлежащем государственной регистрации».

Следовательно, основанием для регистрации права собственности на недвижимое имущество может быть решение суда об удовлетворении любого



вещно-правового требования, в том числе и иска о признании права собственности.

Рассмотрев все вышеизложенное, можно сделать вывод, что сложившаяся ситуация с правовым регулированием рассматриваемого иска совершенно не логична - отсутствие надлежащего правового регулирования при весьма широком применении данного способа защиты вещных прав на практике.

Иск в судебной практике. Самостоятельность рассматриваемого иска как вещно-правового подтверждается анализом судебной практики. Так, Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в обзорах и постановлениях констатирует, что возможность обращения в арбитражный суд с заявлением о признании права собственности вытекает из статей 11 и 12 ГК РФ, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путем признания права.

Высший Арбитражный Суд РФ высказывает однозначную позицию о том, что иск о признании права собственности, направленный на констатацию наличия права собственности, относится к вещно-правовым требованиям<sup>1</sup>.

Подобный подход в определении правовой природы иска о признании права собственности характерен и для федеральных арбитражных судов округов. Так, в постановлении ФАС Западно-Сибирского округа от 4 декабря 2006 г. по делу № Ф04-7941/2006(28843-А27-22) указано, что «иск о признании права собственности - это вещно-правовое требование, которое может быть заявлено собственником индивидуальноопределенной вещи, права на которую оспариваются, отрицаются или не признаются другим лицом, не находящимся с собственником в обязательственных отношениях по поводу спорной вещи».

Федеральный арбитражный суд Московского округа формирует свою практику исходя из того, что иск о признании права собственности, как вещно-правовой иск, может быть предъявлен любым лицом, имеющим доказательства своего права собственности на индивидуально-определенную вещь, к любому, кто, по его мнению, нарушает или может нарушить его право<sup>2</sup>.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа в своей практике исходит из вещно-правовой сущности иска о признании права собственности<sup>3</sup>. Так, в постановлении ФАС Поволжского округа от 19 июня 2009 по делу № А57-8473/2008 сказано, что иск о признании права собственности является вещно-правовым иском, и необходимость в таком способе защиты возникает тогда, когда наличие у лица определенного права подвергается сомнению, оспаривается, приводит к невозможности его использования, затрудняет такое использование или имеется реальная угроза таких действий.

На то, что иск о признании права собственности относится к вещно-правовым средствам защиты и представляет собой внедоговорное требование собственника

<sup>1</sup> См.: постановления Президиума ВАС РФ от 02.08.2005 № 1206/05, от 29.05.2007 № 2358/06, от 04.09.2007 № 3039/07, от 06.11.2007 № 8665/07, от 02.06.2009 № 2147/09 и др.

<sup>2</sup> См.: постановления ФАС Московского округа от 19.08.2009 № КГ- А40/6650-09, от 21.08.2009 № КГ-А41/5256-09, от 28.09.2009 № КГ-А40/9911-09 и др.

См.: постановления ФАС Поволжского округа от 01.10.2009 по делу № А65-5708/06, от 25.09.2009 по делу № А12-2621/2009, от 23.05.2006 по делу № А55-9128/2005 и др.

имущества о констатации перед третьими лицами факта принадлежности субъекту абсолютного права на имущество, обращается внимание и в практике ФАС Северо-Кавказского округа<sup>1</sup>.

Аналогичная характеристика иска о признании права собственности дается в постановлении ФАС Волго-Вятского округа от 12 марта 2008 г. по делу № А43–36411/2006–2–711 и постановлении ФАС Восточно-Сибирского округа от 17 ноября 2008 г. № А19–8851/07–Ф02–5587/08.

Если в судебной практике однозначно определено, что иск о признании права собственности является вещно-правовым иском, то нет такой точности в вопросе о том, каким именно вещно-правовым требованием он является.

Исходя из практики ВАС РФ, можно однозначно сказать, что иск о признании права собственности не является виндикационным. В первом пункте постановления Пленума ВАС РФ от 12 октября 2006 № 54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество» иск о признании права собственности и виндикационный иск названы как два самостоятельных вида исков. Поэтому Президиум ВАС РФ в постановлении от 28 декабря 2004 г. № 9734/04 указал, что «квалификация требования о признании права собственности как виндикационного противоречит законодательству».

Интересно постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 29 мая 2007 г. № Ф08-3130/07, в котором говорится, что «признание лица собственником имущества является самостоятельным способом защиты права», и тут же указывается составной частью виндикационного или негаторного иска.

В вопросе определения правовой природы иска о признании права собственности, как вещно-правового требования, ВАС РФ все больше склоняется к его квалификации как негаторного, в случае если владение истца не прерывалось<sup>2</sup>. Так, в постановлении Президиума ВАС РФ от 6 ноября 2007 г. № 8665/07 суд указал, что 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.

В практике федеральных арбитражных судов нет однозначной оценки возможности квалификации иска о признании права собственности как негаторного. Так, в постановлении ФАС Дальневосточного округа от 21 июля 2009 г. № Ф03–3241/2009 указано, что к требованию о признании права собственности на объект недвижимости, заявленному лицом как собственником, чье владение объектом не прерывалось, исковая давность не применяется в силу абзаца 5 статьи 208 ГК РФ, поскольку такое требование истца аналогично требованию об устранении всяких нарушений прав собственника, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (статья 304 ГК РФ). Аналогичный подход высказан ФАС Северо-Западного округа, ФАС

---

<sup>1</sup> См.: постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 04.03.2009 по делу № А20-894/2008, от 02.10.2008 № Ф08-5926/2008 и др.

<sup>2</sup> См.: постановления Президиума ВАС РФ от 02.06.2009 № 2147/09, от 02.08.2005 № 1206/05; определение ВАС РФ от 22.05.2009 № 6051/09 и др.

Центрального округа, ФАС Северо-Кавказского округа<sup>1</sup>. Федеральные арбитражные суды Волго-Вятского и Московского округов считают, что иск о признании права собственности не является негаторным, и в перечень требований, защита которых не ограничена сроками исковой давности согласно статье 208 ГК РФ, иск о признании права собственности не входит<sup>2</sup>.

Не изученность сущности иска о признании права собственности приводит к неправильному определению его правовой природы и ошибочному отрицанию самостоятельности иска. В вопросе определения сущности рассматриваемого иска можно выделить два подхода. В рамках первого подхода иск о признании права собственности рассматривается как правосоздающий (устанавливающий вещное право): субъективное право создается и закрепляется судебным решением. В рамках второго подхода иск рассматривается как правоконстатирующий: суд, рассматривая вопрос о признании права, ничего не создает, а только фиксирует, формализует уже имеющиеся отношения<sup>3</sup>.

Для иска о признании права собственности в его устоявшемся понимании правильным является второй подход. На основе проведенного анализа определений можно сделать вывод, что сущность иска о признании права собственности заключается в требовании о констатации факта принадлежности (наличия) вещного права за конкретным лицом, что вносит ясность и устраняет сомнения, неопределенность в сложившемся (уже существующем) правоотношении. Иными словами, суть иска в требовании публичного признания за субъектом наличия у него определенных вещных прав. Данный иск предъявляется, когда право лица не очевидно и не определено для иных участников гражданского оборота. Как указывает Д.И. Мейер, «для осуществления прав, большею частью, достаточно признания их со стороны тех лиц, которые прикосновенны к юридическим отношениям»<sup>4</sup>.

В судебной практике не раз отмечалось, что признание права как способ защиты возможно, когда само право уже существует и необходимо лишь судебное подтверждение данного факта<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> См.: постановление ФАС Северо-Западного округа от 01.06.2009 по делу № А56-13772/2008; постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 18.10.2007 № Ф08-6370/2007; постановления ФАС Центрального округа от 09.10.2009 по делу № А14-17178/2008/558/4, от 18.10.2007 по делу № А68-ГП- 36/7-06, от 20.09.2007 по делу № А35-7347/06-С6 и др.

<sup>2</sup> См.: постановление ФАС Волго-Вятского округа от 15.12.2008 по делу № А82-350/2008-45; постановление ФАС Московского округа от 22.10.2008 № КГ-А41/8969-08 и др.

<sup>3</sup> Нередко в работах встречается путаница в определении сущности рассматриваемого иска: отмечая констатирующий характер иска, авторами допускается возможность установления права посредством предъявления этого иска. Это, скорее всего, вызвано непродуманностью специфики иска о признании права собственности. См.: Князева Г. А. О практике рассмотрения споров о защите права собственности, в том числе по договорам простого товарищества и долевого участия в строительстве // Вестник ВАС РФ, 2000, № 3, С. 45; Особенности рассмотрения дел в арбитражном процессе: практическое пособие / отв. ред. А.А. Арифуди, И.В. Решетникова. - М.: Норма, 2005 // СПС Консультант Плюс.

<sup>4</sup> Мейер Д.И. Русское гражданское право. - М.: Статут, 2003, С. 287.2004, С. 342

<sup>5</sup> См.: постановление ФАС Дальневосточного округа от 28.07.2009 № Ф03- 3461/2009; постановление ФАС Московского округа от 28.09.2009 № КГ- А40/9911-09; постановление ФАС Уральского округа от 22.11.2006 № Ф09- 9331/06-С6; постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 18.12.2007 по делу № А41-К1-25130/06; постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 31.08.2007 по делу № А41-К1-4668/07 и др.

Обоснованность и верность второго подхода подтверждается и тем, что констатация права и его создание являются двумя разными результатами (обладают различными эффектами), которые не могут иметь место в рамках одного способа защиты (вида иска). Следовательно, в таких случаях, как признание права собственности по давности владения (ст. 234 ГК РФ), признание права собственности на самовольную постройку (п. 3 ст. 222 ГК РФ), признание права муниципальной собственности на бесхозную недвижимость (п. 3 ст. 225 ГК РФ), признание права собственности на переработанную вещь (п. 3 ст. 220 ГК РФ) и судебное установление сервитута (п. 3 ст. 274 ГК РФ), судебное решение носит правоустанавливающий (правосоздающий) характер. Данные требования хоть и содержат в своем наименовании слово «признание», но не являются по своей природе исками о признании вещного права. На основании обобщения таких требований можно сделать вывод о наличии еще одного иска, ранее не выделяемого в системе вещных исков, - иска об установлении вещного права. К данному виду иска относятся вышеуказанные требования. Его сущность как раз и будет определяться целью установления вещного права, установления возникновения нового правоотношения, то есть это правоустанавливающий иск вещного характера.

В перечисленных случаях защищается не только субъективное право, но и интересы гражданского оборота. Относительно этих случаев можно говорить и о защите (ст. 12 ГК РФ), и об основании возникновения гражданских прав (п/п. 3 п. 1 ст. 8 ГК РФ). Способность указанных институтов являться в том числе и способами защиты права собственности отмечал Б.Б. Черепяхин. Он утверждал, что есть основания отнести к способам защиты права собственности такие институты, которые нередко связываются только с приобретением права собственности (находка, клад, безнадзорные животные и пр.)<sup>1</sup>. Данные институты и требования могут обеспечивать сохранность имущества и возврат его собственнику, на что и направлено большинство норм о защите вещных прав.

Предложенное деление вещных исков имеет большое практическое значение, так как позволяет более точно определить сферу применения исков, устанавливать основание требований; способствует разграничению исков и, как следствие, предотвращает появление ошибок в определении исковых требований; позволяет избегать терминологической путаницы. Стороны иска. Правом на предъявление требований обладает собственник или титульный владелец индивидуально-определенной вещи, владеющий ею, права которого отрицаются или не признаются третьим лицом. При этом титульный владелец может защищать свое право только в той части, которая принадлежит ему и отрицается. Как ни странно, иск о признании права собственности может быть заявлен титульным владельцем и против собственника, например, требуя признать право хозяйственного ведения или право оперативного управления. Ответчиком по этому иску выступает лицо как заявляющее о своих правах на вещь, так и не

---

<sup>1</sup> Приводится по: Гражданское право / под общ.ред. С.С. Алексеева. - М.: ТК Велби; Екатеринбург: Институт частного права, 2007, С. 152 (Автор гл. 11 «Защита права собственности» С.С. Алексеев).

заявляющее о таких правах, но не признающее за истцом вещного права на имущество. Интересна позиция А.П. Сергеева, который утверждает: «Требование истца о признании права обращено не к ответчику, а к суду, который должен официально подтвердить наличие или отсутствие у истца спорного права»<sup>1</sup>. Эта позиция ученого вполне обоснована, так как констатация наличия вещного права происходит посредством вынесения решения судом. Предметом иска о признании права собственности является лишь констатация факта принадлежности истцу права собственности, иного вещного права на имущество, но не выполнение ответчиком каких-либо конкретных обязанностей. Решение по иску о признании права собственности устраняет сомнения в праве, обеспечивает необходимую уверенность в наличии права, придает определенность взаимоотношениям сторон и служит основой для осуществления конкретных правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом. Основанием иска являются обстоятельства, подтверждающие наличие у истца права собственности или иного права на имущество. Правовой основой данного иска является ст. 12 ГК РФ, предусматривающая такой способ защиты гражданских прав, как их признание. Условием удовлетворения иска о признании права собственности является подтверждение истцом своих прав на имущество. Это может вытекать из представленных им правоустанавливающих документов, свидетельских показаний, а также любых иных доказательств подтверждающих принадлежность истцу спорного имущества. Если имущество находится во владении истца, его прав на имущество защищает презумпция правомерности фактического владения. Данная презумпция не отражена в самом законе, но действует как фактическая. Иными словами, суд не обязан, но может в конкретных случаях, когда нет, возможности решить дело на основании собранных по делу доказательств. Поскольку данная презумпция отражает тот неоспоримый факт, что в подавляющем большинстве случаев фактический владелец имущества обладает необходимым правомочием, целесообразность ее применения в качестве фактической презумпции в судебно- арбитражной практике сомнений не вызывает, поскольку иски о признании права собственности, с одной стороны, не связаны с конкретными нарушениями правомочий собственника и, с другой стороны, диктуются продолжающимся незаконным поведением третьего лица, как и на негативные иски, на иски о признании права собственности не распространяется исковая давность. Кроме того, необходимо обозначить актуальную сегодня проблему – проблему возможности признания права собственности третейским судом, в связи с все более широким использованием института третейского разбирательства для целей незаконного захвата недвижимого имущества в собственность. Известны случаи, когда по результатам разрешения названного иска третейский суд признавал собственником недвижимого имущества истца по делу, тем самым лишая вещных прав на имущество лицо, которое вовсе не знало о разбирательстве, не участвовало в

---

<sup>1</sup> Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т. 1. / отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. С. 342.

процессе и не могло своевременно представить необходимые доказательства. При этом удовлетворение иска о признании права собственности не требует выдачи исполнительного листа и вступившее в законную силу решение суда в соответствии с п.1 ст.17 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122 –ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», само по себе является основанием для внесения записи в государственный реестр о наличии права собственности на недвижимое имущество. В результате собственник узнал о прекращении у него права собственности на недвижимое имущество уже после внесения записи в Единый государственный реестр. В отношении обозначенной проблемы высказываются различные мнения. Ряд ученых считают недопустимым ограничения компетенции третейских судов по делам о признании права собственности. Другие высказываются за ограничение компетенции третейских судов в части признания права собственности, опираясь на теоретические исследования и приводя не мало примеров злонамеренного использования института третейского разбирательства. Третьи, соглашаясь с необходимостью изъятия дел о признании права собственности из компетенции третейских судов, указывают, что этот вопрос должен решаться путем законодательной регламентации. Представляется, что ни одна из приведенных точек зрения не верна: дела о признании права собственности на недвижимое имущество вообще не подведомственны третейским судам. Дело в том, что сфера правоотношений, которые могут предметом третейского разбирательства, ограничены исключительно сферой гражданско-правовых отношений. Следовательно, если спор носит публичный характер, а спорное правоотношение связано с отношением власти и подчинения, то третейский суд не в праве, принимать такой спор к производству. Права на недвижимое имущество подлежат регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Данный реестр носит публичный характер, как и поры по поводу прав на недвижимость. Исключительная юрисдикция государственных судов по спорам о правах на недвижимое имущество установлена ст. 33 и 248 АПК РФ. Необходимо отметить, что судебная практика склоняется к заявленной позиции. Так Конституционный суд Российской Федерации в Определении от 04 июля 2007 года, № 377-о-о пояснил, что спор о недвижимом имуществе не может быть предметом третейского разбирательства в силу того, что права на недвижимость подлежат регистрации в публичном реестре, и эти споры носят административно-правовой характер. Высший арбитражный Суд Российской Федерации, излагая свою позицию в письме от 23 августа 2007 года, № ВАС–С06/ОПП–1200, указал, что «признание права собственности на недвижимое имущество производится лишь в государственных судах Российской Федерации по месту нахождения такого имущества». Исходя из содержания части 6 ст.4 АПК и п.2 ст.1 Федерального закона «О третейских судах в Российской Федерации» от 24 июля 2002 года № 102-ФЗ, дела возникающие из административно-правовых и иных публичных отношений, не могут быть переданы на рассмотрение третейских судов.

### **Выводы по разделу 3**

Правоотношение, связанное с регистрацией права собственности, имеет публично правовой характер, а решение третейского суда о признании права собственности на объект недвижимости – публично-правовые последствия, в связи, с чем спор о праве собственности на недвижимое имущество относится к исключительной компетенции государственных судов.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате исследования сделаны следующие выводы.

1. Право собственности как субъективное вещное право представляет собой одну из правовых форм, с помощью которых возможно удовлетворение потребностей субъектов гражданского права в пользовании вещами и воздействии на них. Существование субъективных вещных прав наряду с обязательственными, личными неимущественными и исключительными правами связано с их значением: предоставляя возможность непосредственного воздействия на вещь, они способны обеспечить наибольшую степень независимости и автономии при удовлетворении потребностей субъектов гражданского права в пользовании вещами и воздействии на них.

2. Гражданско-правовая защита вещных прав, в том числе права собственности представляет собой совокупность средств, предусмотренных для этого гражданским законодательством. Данные средства образуют систему защиты вещных прав.

Система гражданско-правовой защиты включает следующие способы:

- вещно-правовые способы защиты, к ним относятся виндикационные и негаторные иски;
- обязательно-правовые способы защиты. К ним относятся способы защиты, основанные на охране прав участников гражданской сделки, а также способы, применяемые для возмещения причиненного вреда собственнику, возврата неосновательно приобретенного или сбереженного имущества. Суть этих способов заключается в подаче в суд соответствующих исков;
- способы защиты прав собственника, вытекающие из общих норм гражданского права. К ним относятся: иски о признании права собственности, к которым причисляются и иски об освобождении имущества от ареста (иски об исключении имущества из описи); иски к органам государственной власти и управления о признании недействительными акта, нарушающего права и охраняемые законом интересы; иски о неправомерном прекращении права собственности; иски о возмещении ущерба, причиненного изъятием имущества у собственника.

3. Автор поддерживает позицию авторов, которые доказывают необходимость исчерпывающим образом определить виды вещных прав на уровне закона: перечень и содержание вещных прав должны определяться исключительно Гражданским кодексом РФ, тогда как основания возникновения и порядок их осуществления устанавливаться Гражданским кодексом РФ и изданными в соответствии с ним законами.

4. Одной из проблем в сфере защиты права собственности является вопрос о предмете виндикационного иска. Часть ученых полагает, что предмет иска составляет то имущество, которое находится у незаконного владельца. Эта позиция не выдерживает критики на том основании, что она не выражает сущности целевой направленности иска, так как происходит замена искового требования тем, по поводу чего возникает спор, то есть вещью. Более



обоснованным будет мнение Юрия Кирилловича Толстого, который разграничивал предмет виндикационного иска (исковые требования) и предмет спора по виндикационному иску (индивидуально-определенная вещь, принадлежащая истцу). Таким образом, предметом иска будут являться требования 1) об истребовании вещи из незаконного владения и 2) о возврате ее истцу. Такое разделение единого предмета иска на два взаимосвязанного требования обусловлено тем, что его целью является восстановление фактического владения, которое достигается путем выполнения двусоставного действия (отобрание и передача).

5. Элементы института ограниченной виндикации – это отдельные юридически факты, представляющие в совокупности особый юридический состав приобретения права собственности добросовестным приобретателем и одновременно являющиеся условиями защиты добросовестного приобретателя путем применения ограниченной виндикации.

Анализируя содержание норм гражданского законодательства, можно выделить следующие элементы института ограниченной виндикации:

- 1) добросовестность владения;
- 2) возмездность приобретения;
- 3) наличие воли собственника на выбытие имущества из его владения.

6. Исходя из действующего гражданского законодательства можно выделить два способа защиты – судебный и внесудебный. Внесудебный порядок защиты может осуществляться в виде самозащиты, как правило, собственными действиями, но к самозащите могут привлекаться и административные органы в рамках их компетенции. В случае привлечения к защите административных органов предполагается указать в виде общего правила, что любое административное содействие защите владения может быть направлено исключительно на сохранение имеющегося владения, невзирая на представленные новым приобретателем документы.

Судебный порядок защиты должен осуществляться с помощью специальных владельческих исков. Такой способ защиты владения является упрощенным. Защита прав на вещь на основании доказательства прежнего фактического владения ею представляется более простой, чем доказательство права собственности. Суть владельческой защиты состоит в освобождении истца (потерпевшего) от обязанности доказывания права на вещь. Соответственно ответчик (нарушитель) лишен возможности защищаться от требования истца путем оспаривания права истца, в том числе - путем доказывания своего права на вещь. Права защищаются после. Владельческий иск предшествует иску о защите права собственности. Владение не защищает права собственности, а порождает спор о праве собственности. Ссылки о праве собственности не имеют значение. Во владельческой защите отсутствует спор о праве на вещь.

Целью владельческой защиты является защита от самоуправных действий, т.е. от таких действий, которые лишают владельца владения помимо его воли.

7. В действующем ГК РФ отсутствует понятие самоуправство. Предлагается предоставить защиту в отношении утраты владения в результате насильственных,

тайных или иных самоуправных действий. К самоуправным следует отнести и действия по распродаже имущества осужденного и отбывающего наказание без его воли.

8. Негаторное притязание обеспечивает защиту от любых нарушений вещного права, не ограничиваясь правомочием пользования. Разграничение же нарушений на фактические и юридические не имеет значения в споре об устранении препятствий, не связанных с лишением владения. Условиями удовлетворения негаторного иска, выработанного еще в римском праве, является наличие вещного права на вещь, препятствие в осуществлении права истца и отсутствии, у ответчика правовых оснований для воздействия на имущество истца. Иными словами, вещно-правовая защита посредством негаторного иска предоставляется не только по факту нарушения вещного права, но и в связи с отсутствием права на подобное поведение.

9. Не изученность сущности иска о признании права собственности приводит к неправильному определению его правовой природы и ошибочному отрицанию самостоятельности иска. В вопросе определения сущности рассматриваемого иска можно выделить два подхода. В рамках первого подхода иск о признании права собственности рассматривается как правосоздающий (устанавливающий вещное право): субъективное право создается и закрепляется судебным решением. В рамках второго подхода иск рассматривается как правоконстатирующий: суд, рассматривая вопрос о признании права, ничего не создает, а только фиксирует, формализует уже имеющиеся отношения.

Для иска о признании права собственности в его устоявшемся понимании правильным является второй подход. На основе проведенного анализа определений можно сделать вывод, что сущность иска о признании права собственности заключается в требовании о констатации факта принадлежности (наличия) вещного права за конкретным лицом, что вносит ясность и устраняет сомнения, неопределенность в сложившемся (уже существующем) правоотношении. Иными словами, суть иска в требовании публичного признания за субъектом наличия у него определенных вещных прав. Данный иск предъявляется, когда право лица не очевидно и не определено для иных участников гражданского оборота

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 и 2. Полный сборник кодексов. – М.: Юристъ, 2008. – 356 с.
2. Жилищный кодекс РФ от 29 дек. 2004г. № 188-ФЗ (ред. от 27 июля 2010 г. // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 144.
3. Аверьянова, М.В. Защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве: автореферат дисс. ... канд. юрид. наук / М.В. Аверьянова. – М., 2001. – 24 с.
4. Автаева, Н.Е. Истребование государственного, кооперативного и общественного имущества из чужого незаконного владения по советскому гражданскому праву: автореферат дисс. ... канд. юрид. наук / Н.Е. Автаева. – М., 1975. – 22 с.
5. Бевзенко, Р.С. Защита добросовестно приобретенного владения в гражданском праве: автореферат дисс. ... канд. юрид. наук / Р.С. Бевзенко. – Саратов, 2002. – 26 с.
6. Брагинский, М.И. Договорное право: Общие положения / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Статут, 1998. – 675 с.
7. Братусь, М.Б. Вещно-правовые способы защиты права собственности и владения: Дис. ... канд. юрид. наук / М.Б. Братусь. – М., 2005. – 186 с.
8. Венедиктов, А.В. Гражданско-правовая охрана социалистической собственности в СССР / А.В. Венедиктов. – М.-Л.: Изд-во АН СССР, 1954. – 224 с.
9. Витрянский, В.В. Защита права собственности / В.В. Витрянский // Закон. – 1995. – № 11. – С. 115-124.
10. Власова, А.В. К дискуссии о вещных и обязательственных правах / А.В. Власова // Известия вузов. Правоведение. – 2000. – № 2. – С. 148;
11. Волошин, Н.П. Гражданско-правовая охрана социалистической собственности / Н.П. Волошин, Н.Е. Автаева // Советское государство и право. – 1979. – № 5. – С. 52-61.
12. Генкин, Д.М. Право собственности в СССР / Д.М. Генкин. – М.: Госюриздат, 1961. – 322 с.
13. Гражданское и торговое право зарубежных государств: учебник / Отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. – 4-е изд., перераб. и доп. В 2-х т. – Т. 1. – М.: Международные отношения, 2006. – 545 с.
14. Гражданское право / под общ. ред. С.С. Алексеева. – М.: ТК Велби; Екатеринбург: Институт частного права, 2007. – 642 с.
15. Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 1. / отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. – 642 с.
16. Гражданское право: учебник : в 3 т. Т. 1. 6-е изд. / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. – 486 с.
17. Грось, А.А. Защита гражданских прав: сравнительный анализ институтов римского частного права и действующего гражданского и гражданского процессуального права / А.А. Грось // Известия Вузов. Правоведение. – 1999. – № 4. – С. 103-115.
18. Донцов, С.Е. Гражданско-правовые внедоговорные способы защиты

социалистической собственности / С.Е. Донуцов. – М.: Юридическая литература, 1980. – 346 с.

19. Ефимова, Л.Г. О соотношении вещных и обязательственных прав / Л.Г. Ефимова // Государство и право. – 1998. – С. 44-52.

20. Жалинский, А. Введение в немецкое право / А. Жалинский, А. Рерихт. – М.: Спарк, 2001. – 764 с.

21. Живихина, И.Б. Гражданско-правовые проблемы охраны и защиты права собственности: автореферат дисс. ... докт. юрид. наук И.Б. Живихина. – М., 2006. – 46 с.

22. Жидков, М.Д. Гражданско-правовые способы защиты права собственности: дисс. ... канд. юрид. наук / М.Д. Жидков. – М., 2005. – 26 с.

23. Иванов, А.А. О проекте Концепции развития законодательства о вещном праве / А.А. Иванов // Вестник ВАС РФ. – 2009. – № 4. – С. 102-110.

24. Иванов, А.А. Правовые средства защиты права частной собственности / А.А. Иванов // Известия вузов. Правоведение. – 2001. – № 6. – С. 84-92.

25. Игнатенко, В.Н. Реализация обязательств из неосновательного обогащения / В.Н. Игнатенко // Известия вузов. Правоведение. – 2001. – № 2. – С. 92-98.

26. Исрафилов, И. Правовая природа вещных прав на жилые помещения / И. Исрафилов // Хозяйство и право. – 1999. – № 2. – С. 91-98.

27. Князева, Г. А. О практике рассмотрения споров о защите права собственности, в том числе по договорам простого товарищества и долевого участия в строительстве / Г.А. Князева // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 3. – С. 45-51.

28. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный). Изд. третье. / под ред. О.Н. Садикова. М.: Инфра-М, 2005. – 678 с.

29. Коновалов, А.В. Владение и владельческая защита в гражданском праве: Учебник / А.В. Коновалов. – СПб., 1999. – 326 с.

30. Концепция развития гражданского законодательства // Вестник ВАС РФ. – 2009. – № 11. – С. 1-125.

31. Крашенинников, Е.А. К теории права на иск / Е.А. Крашенинников. – Ярославль: Изд-во Ярославского гос. ун-та, 1995. – 264 с.

32. Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. – М.: Юристъ, 1999. – 542 с.

33. Мейер, Д.И. Русское гражданское право (в 2-х ч. Часть 2) / Д.И. Мейер. – М.: Статут (в серии «Классика российской цивилистики»), 1997. – 658 с.

34. Минеев, О.А. Способы защиты вещных прав: дисс. ... канд. юрид. наук / О.А. Минеев. – Волгоград, 2003. – 185 с.

35. Михайлич, А.М. Внедоговорные обязательства в советском гражданском праве / А.М. Михайлич. – Краснодар: Издательство Кубанского государственного университета, 1982. – 234 с.

36. Моргунов, С. Кого и что защищает виндикация / С. Моргунов // Хозяйство и право. – 2000. – № 11. – С. 30-32.

37. Научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Российской

Федерации, части первой (постатейный) / под ред. В.П. Мозолина, М.Н. Малейной // СПС «Консультант Плюс».

38.Новицкий, И.Б. Римское частное право/ И.Б. Новицкий. – М.: ТЕИС: Гуманитарное знание, 1996. – 626 с.

39.Новоселова, А.А. К вопросу о системе защиты вещных прав (гражданско-правовой аспект) / А.А.Новоселова, А.А. Баукен // Вестник Оренбургского государственного университета. – 2005. – № 3. – С. 241-257.

40.Основные институты гражданского права зарубежных стран. Сравнительно-правовое исследование. – М.: Издательство НОРМА. –2002. –587 с.

41.Особенности рассмотрения дел в арбитражном процессе: практическое пособие / отв. ред. А.А. Арифалин, И.В. Решетникова. - М.: Норма, 2005 // СПС Консультант Плюс.

42.Певницкий, С.Г. Некоторые вопросы системы защиты права собственности на недвижимое имущество / С.Г. Певницкий // Юридический мир. – 2006. – № 3. – С. 36-45.

43.Проект Гражданского уложения / Сост. Р.С. Бевзенко, В.А. Хохлов - Тольятти: Волжский университет им. В.Н. Татищева, 2006. – 432 с.

44.Раздел IV Концепции развития гражданского законодательства // Вестник ВАС РФ. – 2009. – № 11. – С. 12-28.

45.Ровный, В.В. Эвикция: проблемы конкуренции исков и права собственности / В.В. Ровный // Известия вузов. Правоведение. – 2000. – № 5. – С. 129-138.

46.Рыбаков, В.А. Собственность и право собственности / В.А. Рыбаков, В.А. Тархов. – Уфа: Уфимский юридический институт МВД России, 2001. – 458 с.

47.Сергеев, А.П. Вопросы истребования имущества из чужого незаконного владения / А.П. Сергеев // Проблемы гражданского права. – Л.: Изд-во ЛГУ, 1987. – С. 101-128.

48.Скворцов, О.Ю. Виндикационные иски в судебно-арбитражной практике / О.Ю. Скворцов. – СПб.: Изд-во «БрайтЛайт», 1997. – 232 с.

49.Скловский, К. Защита владения при признании договора недействительным / К. Скловский // Российская юстиция. – 1998. – № 6. – С. 38-52.

50.Скловский, К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении: практические вопросы / К. Скловский. – М.: Статут, 2004 // СПС «Консультант Плюс».

51.Скловский, К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы / К. Скловский. – М.: Статут, 2004 // СПС «Консультант Плюс».

52.Скловский, К.И. Собственность в гражданском праве / К. Скловский. – М.: Дело, 2000. – 684 с.

53.Скловский, К.И. Собственность в гражданском праве. 4-ое изд. переработанное и дополненное / К. Скловский. М.: Изд-во: «Статут», 2008 // СПС Консультант плюс.

54.Суханов, Е.А. Кодификация законодательства о вещном праве // Кодификация российского частного права / под ред. Д.А. Медведева / Е.А.

Суханов. – М.: Статут, 2008. – С. 92-128.

55.Толстой, Ю.К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР / Ю.К. Толстой. – Ленинград: Изд-во ЛГУ, 1955. – 456 с.

56.Тузов, Д.О. Реституция и виндикация: проблемы соотношения / Д.О. Тузов // Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 3. – С. 123-134.

57.Яковлев, В.Ф. Россия: экономика; гражданское право: вопросы теории и практики / В.Ф. Яковлев. – М.: РИЦ ИСПИ РАН, 2000. – 452 с.

58.Постановление ФАС Северо-Западного округа от 22.05.2003 № А21-5825/02-С2 // СПС «КонсультантПлюс».

59.Постановление Президиума ВАС РФ от 02.08.2005 № 1206/05 // СПС «КонсультантПлюс».

60.Постановление ФАС Уральского округа от 22.11.2006 № Ф09- 9331/06-С6// СПС «КонсультантПлюс».

61.Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 18.10.2007 № Ф08-6370/2007 // СПС «КонсультантПлюс».

62.Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 31.08.2007 по делу № А41-К1-4668/07// СПС «КонсультантПлюс».

63.Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 18.12.2007 по делу № А41-К1-25130/06 // СПС «КонсультантПлюс».

64.Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 18.06.2008 по делу № А29-6139/2007// СПС «КонсультантПлюс».

65.Определение ВАС РФ от 15.10.2008 № 13265/08// СПС «КонсультантПлюс».

66.Постановление ФАС Московского округа от 22.10.2008 № КГ-А41/8969-08// СПС «КонсультантПлюс».

67.Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 15.12.2008 по делу № А82-350/2008-45// СПС «КонсультантПлюс».

68.Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 04.03.2009 по делу № А20-894/2008 // СПС «КонсультантПлюс».

69.Определение ВАС РФ от 22.05.2009 № 6051/09 // СПС «КонсультантПлюс».

70.Постановление ФАС Северо-Западного округа от 01.06.2009 по делу № А56-13772/2008// СПС «КонсультантПлюс».

71.Постановление Президиума ВАС РФ от 02.06.2009 № 2147/09// СПС «КонсультантПлюс».

72.Постановление ФАС Дальневосточного округа от 28.07.2009 № Ф03-3461/2009 // СПС «КонсультантПлюс».

73.Постановление ФАС Московского округа от 19.08.2009 № КГ- А40/6650-09 // СПС «КонсультантПлюс».

74.Постановление ФАС Московского округа от 28.09.2009 № КГ-А40/9911-09 // СПС «КонсультантПлюс».

75.Постановление ФАС Поволжского округа от 01.10.2009 по делу № А65-5708/06 // СПС «КонсультантПлюс».

76.Постановление ФАС Московского округа от 28.09.2013 № КГ- А40/9911-09// СПС «КонсультантПлюс».

77.Постановление ФАС Центрального округа от 09.10.2014 по делу № А14-17178/2008/558/4// СПС «КонсультантПлюс».

78.Постановление ФАС Московского округа от 21.08.2015 № КГ-А41/5256-09// СПС «КонсультантПлюс».