

Защита права собственности и других вещных прав

приглашение к лекции



Источники

Александрова М. А. Право собственности и способы его защиты в гражданском праве / М. А. Александрова — «Санкт-Петербургский государственный университет», 2017.

Егоров А. В., Ерохова М.А., Ширвиндт А.М. Обобщение применения арбитражными судами норм ГК РФ о вещно-правовых способах защиты права // Вестник гражданского права. 2007. Т. 7, № 4. С. 108–140.

Ерохова М. А. О колебании условий удовлетворения иска об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения в российской судебной практике // О собственности: сб. статей к юбилею К. И. Скловского / сост. М.А.Ерохова. М., 2015. С. 193–213.

Скловский К. И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении: практические вопросы. М., 2004.

Скловский К. И. Собственность в гражданском праве. 4-е изд. М., 2008.

Источники

- Хлюстов П. В. Энциклопедия правовых позиций Высшего Арбитражного Суда РФ и Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ по делам об истребовании имущества из чужого незаконного владения. М., 2015.
- Мария Ерохова, к.ю.н. доцент факультета права МВШСЭН и НИУ ВШЭ СПРАВКА К НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКОМУ КРУГЛОМУ СТОЛУ ЮРИДИЧЕСКОГО ИНСТИТУТА «М-ЛОГОС» ПО ТЕМЕ: «ВЫБЫТИЕ ВЕЩИ ПОМИМО ВОЛИ СОБСТВЕННИКА В РАМКАХ СПОРОВ О ВИНДИКАЦИИ» (23 декабря 2019 года)

Источники

- Постановление Конституционного Суда РФ от 22 июня 2017 г. № 16-П «По делу о проверке конституционности положения п. 1 ст. 302 Гражданского кодекса РФ в связи с жалобой гражданина А. Н. Дубовца» // СЗ РФ. 2017. № 27. Ст. 4075.
- Постановление Конституционного Суда РФ от 21 апреля 2003 г. № 6-П по делу о проверке конституционности положений п. 1 и 2 ст. 167 ГК РФ в связи с жалобами граждан О. М. Мариничевой, А. В. Немировской, З. А. Скляновой, В. М. Ширяева // СЗ РФ. 2003. № 17. Ст. 1657 (далее – Постановление № 6-П).
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда 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» // Вестник ВАС РФ. 2010. № 6.
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса РФ об исковой давности» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 12.
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой ГК РФ» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015.

Источники

- **Обзор** судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей по искам государственных органов и органов местного самоуправления (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 1 октября 2014 г.) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 2.
- **Обзор** судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от граждан по искам государственных органов и органов местного самоуправления, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25 ноября 2015 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. № 5. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 2008 г. № 126
- «**Обзор** судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения» // Вестник ВАС РФ. 2009. № 1.
- **Информационное письмо** Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 15 января 2013 г. № 153
- «**Обзор судебной практики** по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения» // Вестник ВАС РФ. 2013. № 4. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 9 декабря 2010 г. № 143
- «**Обзор судебной** практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами ст. 222 Гражданского кодекса РФ» (п. 11 и 12) // Вестник ВАС РФ. 2011. № 2.

Защита вещных прав общие положения

- В зависимости от **характера** нарушения вещных прав и содержания предоставляемой защиты в гражданском праве используются различные способы, юридически обеспечивающие соблюдение **интересов собственника или субъекта иного вещного права**.
- **При непосредственном** нарушении права собственности или ограниченного вещного права (например, при **похищении или ином незаконном изъятии имущества**) используются **вещно-правовые способы защиты**.
- Их **особенности обусловлены абсолютным** характером защищаемых прав, поскольку сами эти **меры направлены на защиту интересов субъектов вещных прав от непосредственного неправомерного воздействия со стороны любых третьих лиц**.
- В связи с этим **вещно-правовая защита осуществляется с помощью абсолютных исков**, т.е. **исков, предъявляемых к любым нарушившим вещное право**

- **Вещные права** могут быть нарушены и **косвенным образом**, как последствия нарушения иных, **чаще всего обязательственных** прав.
- Например, лицо, которому собственник передал свою вещь по договору (арендатор, хранитель, перевозчик и т. д.), отказывается вернуть ее собственнику либо возвращает с повреждениями. **Применение обязательно-правовых способов защиты имущественных прав.**

Здесь **собственник** связан с **правонарушителем** **обязательственными, чаще всего договорными** отношениями, и потому **обычно применяются к неисpravному контрагенту по договору**, учитывая конкретные особенности взаимосвязей сторон.

- **Обязательно-правовые способы защиты носят, следовательно, относительный** характер и могут иметь объектом любое имущество, включая как вещи (например, подлежащие передаче приобретателю товары), так и различные права (например, безналичные деньги или "бездокumentарные ценные бумаги", права пользования и т.д.)

Способы защиты права собственности (абсолютные иски)

- Классифицируются в зависимости от видов **посягательств** на право собственности, для защиты от которых они применяются:

- 1) **лишение владения;**

реакцией собственника на это нарушение права собственности является иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения – **виндикационный иск** (виндикация) (ст. 301 ГК РФ);

- 2) **препятствование владению и пользованию и иное несанкционированное вмешательство, не связанное с лишением владения;**

для противодействия этим видам нарушения права собственности предназначен иск об устранении нарушения права собственности, не связанного с лишением владения, – **негаторный иск** (ст. 304 ГК РФ);

- 3) **отрицание наличия права собственности без фактических действий по его нарушению дает основание для предъявления иска о признании права собственности** (ст. 12 ГК РФ)

Важно! Вопросы Исковой давности

- **Практическое** значение классификация видов нарушений права собственности и способов защиты против них приобретает прежде всего при решении вопроса **о распространении либо нераспространении на притязания собственника исковой давности!!!!**

- Пункт 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса РФ об исковой давности»: «Исковая давность не распространяется на требования, прямо предусмотренные ст. 208 ГК РФ.
- **К их числу относятся требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения, в том числе требования о признании права (обременения) отсутствующим.**
- Положения, предусмотренные абз. 5 ст. 208 ГК РФ, не применяются к искам, не являющимся негативными (например, к искам об истребовании имущества из чужого незаконного владения)».
- Пункт 57 Постановления № 10/22 указывает на то, что иски об оспаривании зарегистрированного права на недвижимость квалифицируются различным образом, в зависимости от того, **утратил ли истец фактическое владение**

Виндикация

- **Виндикация** – **иск собственника** об истребовании в натуре принадлежащей ему индивидуально-определенной вещи от неправомерно владеющего ею несобственника (ст. 301 ГК РФ).

Конкуренция виндикации с иными требованиями

- В п. 34 Постановления № 10/22 указывается, что «спор о возврате имущества, который вытекает из **договорных отношений или отношений, связанных с применением последствий недействительности сделки, подлежит разрешению в соответствии с законодательством, регулирующим данные отношения**».
- Это значит, что если собственник передал свою вещь в аренду и срок договора аренды истек, он не вправе истребовать свою вещь виндикационным иском, несмотря на то что он – собственник, а ответчик после окончания срока договора аренды уже не имеет оснований эту вещь удерживать в своем владении. **Арендодатель всегда истребует переданное в аренду имущество у арендатора лишь иском из договора аренды.**

- Если **собственник** передал вещь во исполнение **ничтожной сделки**, то, так как в результате **право собственности не перешло к приобретателю**, у собственника может возникнуть мысль прибегнуть к виндикации для возврата утраченного владения.
- Однако, поскольку **здесь владение было передано во исполнение недействительной сделки**, этот иск должен быть **квалифицирован как иск о применении последствий недействительности сделки**, как его именуется законодатель (п. 2 ст. 167 ГК РФ), или, иными словами, **иск о реституции (реституционное притязание)**.

В российском гражданском праве разграничиваются сделки недействительные и сделки незаключенные.

«Если между сторонами не достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, то он не считается заключенным **и к нему неприменимы правила о недействительности сделок**».

Пункт 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25 февраля 2014 г. № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Вестник ВАС РФ. 2014. № 4 (далее – Информационное письмо № 165).

В зависимости от того, как квалифицируется договор, во исполнение которого передано имущество контрагенту, будет по-разному квалифицировано и требование истца. Если собственник передал вещь во исполнение договора, который суд посчитает ничтожным, то он квалифицирует иск о ее возврате как иск о применении последствий недействительности сделки.

Если же он квалифицирует этот договор как незаключенный, тогда он квалифицирует данный иск либо как виндикацию, либо как иск о возврате неосновательного обогащения (кондикция владения).

- **п. 34 Постановления № 10/22, что, если собственник требует возврата своего имущества из владения лица, которое незаконно им завладело, такой иск подлежит рассмотрению по правилам о виндикации, а не о деликтах.**
- **Следовательно, конкуренция исков исключается.**
- Идея такого решения состоит в следующем: когда лицо А отобрало (или украло) у лица В какую-нибудь вещь, например персональный компьютер или мобильный телефон, то изменения происходят в физическом мире – в мире вещей, и естественно, что с бытовой точки зрения А лишился того блага, которое у него было. Но с точки зрения юридической имущество А не уменьшилось, поскольку право собственности у него осталось, и по этой причине говорить о том, что его имуществу причинен вред, пока нельзя.
- **Юридически вред будет причинен тогда, когда грабители похищенное уничтожат или иным образом утратят.** Пока этого не произошло, говорить о причинении вреда нет формальных оснований.
- Речь просто идет о том, что утрачено владение, т. е. фактическое обладание принадлежащей собственнику вещью, и его надо вернуть, но возврат владения собственником осуществляется посредством виндикационного иска, а нормы гл. 59 ГК РФ здесь неприменимы, потому что нет деликта.

Очень важно!!!!!!

- **П. 35 Постановления № 10/22. Здесь высшие суды указывают, что, если имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя (ст. 301, 302 ГК РФ).**
- **Когда в такой ситуации предъявлен иск о признании недействительными сделок по отчуждению имущества, суду при рассмотрении дела следует иметь в виду правила, установленные ст. 301, 302 ГК РФ.**

- Исходя из этого Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 21 апреля 2003 года № 6-П пришел к выводу, что содержащиеся в пунктах 1 и 2 статьи 167 ГК Российской Федерации **общие положения о последствиях недействительности сделки в части, касающейся обязанности каждой из сторон возвратить другой все полученное по сделке**, не противоречат Конституции Российской Федерации, поскольку по своему конституционно-правовому смыслу в нормативном единстве со статьей 302 данного Кодекса они **не могут распространяться на добросовестного приобретателя**, если это непосредственно не оговорено законом.
- Вместе с тем Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что защита лица, считающего себя собственником имущества, возможна путем удовлетворения виндикационного иска, если для этого имеются те предусмотренные статьей 302 ГК Российской Федерации основания, которые дают право истребовать имущество и у добросовестного приобретателя, т.е. лица, которое не знало и не могло знать о том, что имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать.

- **Постановление Конституционного Суда РФ, указавшего на невозможность использования реституции для обхода ограничений виндикации у добросовестного возмездного приобретателя, содержащихся в ст. 302 ГК РФ, с 30 декабря 2005 г. появилась норма абз. 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ, согласно которой добросовестный возмездный приобретатель недвижимости, у которого по условиям ст. 302 ГК РФ ее виндицировать невозможно, приобретает право собственности на приобретенное им от неуправомоченного отчуждателя имущество в момент регистрации в государственном реестре прав на недвижимость перехода к нему права собственности.**
- Впоследствии в абз. 4 п. 13 Постановления № 10/22 было предписано применять эту норму по аналогии к добросовестному возмездному приобретению от неуправомоченного отчуждателя движимых вещей.

Виндикация (Истец)

- Истец! (помимо собственника).
- Истцом по виндикации может быть любой титульный владелец, а именно тот, у кого есть правомочие владения (например, субъект права хозяйственного ведения или оперативного управления либо арендатор)!
- Право принадлежит собственнику и законному владельцу!
- Законный владелец тот кто получил владение по договору с собственником (арендатор, хранитель, ГУП, МУП, покупатель, который купил вещь, но право его не зарегистрировано, учреждение, конкурсные управляющие).

Бремя доказывания истца

- **Внимание!**
- **1) Истец доказывает, что он собственник** (договор, свидетельство о праве на наследство, выписка из реестра).
- **2) Вещь у ответчика незаконно** (владение незаконно).
- Надо доказать, что право сегодня не прекратилось. Собственник каким то образом вещь утратил (владения нет):
- А) **Захват вещи** (подделка договора к-п, смена замков (через уголовное дело)).
- Б) **Совершение недействительных сделок** (т.е. право к первому приобретателю не перешло).
- Собственник должен доказать недействительность сделок (ничтожные или оспоримые). В этом случае защита собственника усложнена два требования:
- - Об оспаривании сделки (контрагент собственника)
- - И возврате из чужого незаконного владения. Ответчик владеец вещи.
- **3) Вещь находится у ответчика.**
- **4) Новелла! Недобросовестность ответчика! Закреплена презумпция добросовестности ответчика! Истец должен доказать недобросовестность.**
- П1. ППВС 25 от 23.06.2015 Отменил п.38 ППВС 10 /22.

Ответчик

- **Незаконное владение** без договора с собственником!
- 1) захватчик;
- 2) получатель по недействительной сделке;
- 3) покупатель от захватчика или первого; приобретателя по недействительной сделке.
- **Важно!**
- В п. 32 Постановления № 10/22, «судам следует иметь в виду, что собственник вправе истребовать свое имущество от лица, **у которого оно фактически находится в незаконном владении.**
- 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 ответчик передал вещь во временное зависимое владение (арендатору, хранителю и т. п.), то **соответчиками по виндикации являются оба – и тот, кто владеет вещью как чужой, т. е. зависимый владелец, и тот, кто передал ему вещь.**

- **Важно!**

- Иная ситуация, если во время судебного разбирательства по виндикации спорное имущество было отчуждено ответчиком другому лицу.
- В п. 32 Постановления № 10/22. При этом имеется в виду, что вещь не просто была отчуждена – владение ею было передано приобретателю, т. е. были исполнены все действия, которые согласно п. 1 ст. 223 ГК РФ в совокупности должны привести к переходу права собственности от отчуждателя к приобретателю.
- **В таком случае происходит замена ненадлежащего ответчика надлежащим** – ответчиком становится приобретатель; однако и бывший ответчик тоже не выпадает из процесса, поскольку он получает статус третьего лица, не заявляющего самостоятельного требования относительно предмета спора.

- **ст. 461 и 462 ГК РФ об ответственности за эвикцию (истребование у приобретателя вещи по основанию, возникшему до момента ее отчуждения).**
- Если лицо **С** истребует у **покупателя В** вещь, которую этому последнему продал **А**, и при этом **С** в качестве правового основания иска ссылается на основание, **которое возникло до момента исполнения договора купли - продажи между А и В**, то это будет эвикция. Если **В** на момент приобретения вещи **знал или должен был знать о праве третьего лица ее истребовать**, то тогда продавец **А не несет** перед ним ответственности за утрату вещи в результате ее истребования третьим лицом!
- Напротив, **извинительная неосведомленность приобретателя** о наличии оснований для эвикции ведет к ответственности отчуждателя перед приобретателем **за убытки**, причиненные последнему эвикцией.

ЭВИКЦИЯ

- **Эвикция** — в гражданском праве истребование у покупателя приобретённого им имущества по основаниям, возникшим до продажи (например, третье лицо ссылается на то, что ему, а не продавцу принадлежит право собственности).
- В случае эвикции продавец обязан возместить покупателю понесённые им убытки. По российскому гражданскому праву ответственность за эвикцию перед покупателем несёт продавец, если только он не доказал, что покупатель знал или должен был знать о наличии оснований для изъятия товара третьим лицом.

Соотношения эвикции и виндикации

- Эвикция и виндикация должны рассматриваться не как взаимоисключающие понятия, а как составляющие единого процесса, **поскольку для собственника речь идет о виндикации вещи, а для покупателя - об эвикции этой же вещи.**
- **Эвикция выступает основанием для применения ответственности к продавцу за изъятие у покупателя вещи, в чем и заключается основная цель статей 460 и 461 ГК РФ.**
- При этом ответственность продавца за эвикцию связана не с неисполнением обязанности передать товар свободным от прав третьих лиц и всевозможных обременений, **а с неисполнением обязанности передать товар в собственность покупателя.**
- **Следовательно, конкуренции между эвикционным и виндикационным исками не может быть.**
- Стукалова О.В. Проблемы эвикции в гражданском праве России: автореферат дисс. ... канд. юрид. наук. - Волгоград, 2006, С. 7-8.

- Вопрос о соотношении виндикации и эвикции рассмотрен в судебной практике. Так, в пункте 43 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» указан, что если иск собственника об истребовании имущества из чужого незаконного владения удовлетворен, покупатель чужого имущества вправе в соответствии со статьей 461 ГК РФ обратиться в суд с требованием к продавцу о возмещении убытков, причиненных изъятием товара по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи.
- К участию в деле по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения привлекается лицо, которое передало спорное имущество ответчику, в частности продавец этого имущества.
- В то же время в силу абзаца второго статьи 462 ГК РФ непривлечение покупателем продавца к участию в деле освобождает продавца от ответственности перед покупателем, если продавец докажет, что, приняв участие в деле, он мог бы предотвратить изъятие проданного товара у покупателя.

- **Истец должен найти вещь и узнать кто ответчик (с этого момента течет ИД).**
- С движимым имуществом ответчика найти сложно и зафиксировать у него нахождения вещи.
- Фактический владелец вещи то лицо, титул которого зарегистрирован.

- **Важно!**
- **Ответчик может отдать вещь в залог!** Если истец иском о виндикации не хочет решать судьбу залога, то тогда залогодержателем остается третье лицо.
- **Истец получит основание владения в свою пользу и основание для корректировки записи в реестре ЕГРН.**
- **Однако отметка о залоге останется.**
- **! Для того чтобы погасить отметку о залоге д.б. самостоятельное требование – о погашении записи об ипотеке. Ответчик по такому требованию залогодержатель (объединить в одном процессе).**
- **Два требования о виндикации и погашение записи об ипотеке (два ответчика чье право зарегистрировано и залогодержатель).**
- **С июля 2014 года залог м приобретен по добросовестности (ст.335 ГК). Тогда иск о виндикации будет удовлетворен, а о погашении записи об ипотеке проигран).**
- **Т. о. от собственника ушла чистая вещь, а после суд. процессов вернулась обремененная залогом (действует добросовестность залогодержателя).**

Возражения против виндикации

1. Ответчик опровергает титул истца.

Если утраченное истцом по виндикации владение основывалось на ничтожной сделке, в удовлетворении виндикации следует отказать (п. 40 Постановления № 10/22).

Либо незаконная приватизация.

2. Опровергает незаконность своего владения, т.е. доказывает действительность сделки по которой приобрел спорную вещь.

3. Свое владение (у него вещи нет или вещь погибла).

4. Свою добросовестность.

5. Истечение исковой давности.

Предмет виндикации

Виндикация – это иск об истребовании **индивидуально-определенной вещи**, следовательно, эта вещь должна быть **в наличии**, т. е. она должна существовать в физическом мире.

Гибель вещи исключает возможность виндикации.

В момент гибели вещи право собственности **прекращается** и вместо него появляется **охраняемый законом интерес бывшего собственника в получении возмещения за утраченное от лица, которое несет ответственность за гибель вещи (обязательство из причинения вреда).**

- Утрата вещи может произойти не только в результате гибели, но и в результате **переработки** (движимые вещи) и **реконструкции** (недвижимые вещи).
- Если произошла **переработка** или **полная реконструкция** (если реконструкция не полная, то не всегда появляется новый объект недвижимости), **то прежнюю вещь виндцировать уже невозможно, потому что ее нет.**
- Объектом виндикации во всех без исключения случаях является вещь, сохранившаяся **в натуре.**
- Невозможно предъявить виндикационный иск в отношении вещей, определенных родовыми признаками или не сохранившихся в натуре (например, в случае, когда спорное строение капитально перестроено, а не просто отремонтировано фактическим владельцем и по сути стало новой недвижимой вещью). Ведь содержание такого иска - возврат конкретной вещи, а не ее замена другой вещью или вещами того же рода и качества.

Тождество вещи

- Тождество утраченной и истребуемой вещи является необходимым условием удовлетворения виндикационного иска. Иногда удается установить тождество похожих вещей путем экспертизы.
- Как общий подход к определению тождества вещи он рекомендован быть не может.
- Вместе с тем с точки зрения конструкции виндикации, если тождество истребуемой вещи не доказано, а доказано только то, что во владение ответчика поступила какая-то вещь, которая ранее была утрачена истцом, в удовлетворении иска должно быть отказано.

- **Проблемы с недвижимостью.**
- 1) Если есть земельный участок и он застроен , то истребовать будем с улучшениями (принцип единства).
- Если изменения кадастрового номера . Можно вернуть в прежние границы.
- Раздел, объединение земельного участка или помещений в здании не является препятствием для удовлетворения виндикации, т.к. спорное имущество не исчезло его возможно восстановить в прежних границах.
- 2) Реконструкция, переработка (был земельный участок со зданием в 1 этаж и построили 2 этаж).
- Это самовольная постройка. Надо сносить. Или же «самовольная постройка» устраивает (узаконить постройку).

- п. 3 ст. 302 и п. 3 ст. 147.1 ГК РФ, согласно которым **деньги, а также ценные бумаги на предъявителя не могут быть истребованы от добросовестного приобретателя.**
- Деньги и ценные бумаги на предъявителя подлежат виндикации во всех случаях только от недобросовестного приобретателя.

- **Судам при рассмотрении споров о восстановлении права на долю в общей долевой собственности необходимо учитывать следующее.**
- 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. На это требование распространяется общий срок исковой давности, предусмотренный [статьей 196](#) ГК РФ.
- ППВС 10/22 п.46

Условия виндикации

- **Собственник имущества, обладатель ограниченного вещного права или иной титульный владелец имущества может виндицировать имущество от недобросовестного приобретателя, а также от добросовестного, если последний приобрел имущество безвозмездно – причем вне зависимости от того, каким путем это имущество выбыло из владения собственника.**
- **Если же добросовестный приобретатель получил имущество возмездно, оно может быть истребовано лишь в случае, если выбыло из владения собственника или лица, которому собственник передал это имущество во временное пользование помимо их воли, т.е. в результате кражи, потери и т.п.**

Состав приобретения по добросовестности

- Лицо приобретает вещь при этом (ст. 223, ст. 302 ГК РФ:
- **а)** не знает и не должен знать о том, что имущество выбыло не от не собственника;
- Речь идет о приобретении чужого!
- **Б)** приобретатель **приобрел возмездно** (купля- продажа (имеет значение исполнение сделки какие встречные действия совершил должник за передачу имущества).
- Для целей применения пунктов 1 и 2 статьи 302 ГК РФ приобретатель не считается получившим имущество возмездно, если к тому моменту, как он узнал или должен был узнать об отсутствии правомочий у отчуждателя, последний не получил плату или иное встречное предоставление за передачу спорного имущества.
- **Возмездность есть тогда, когда выплачено все, а не 50 %.**
- П.4 Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 2008 г. № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения»

- **В) ПРИОБРЕЛ-ПОЛУЧИЛ ВО ВЛАДЕНИЕ**

- Рассматривая вопрос о возникновении права собственности на основании абзаца второго пункта 2 статьи 223 ГК РФ, суд не признал лицо добросовестным приобретателем объекта недвижимости, так как было установлено, что этот объект ему во владение не передавался (п.6 Инф письмо ВАС 126)
- В отношении недвижимости достаточно договора и регистрации перехода права).
- Причем, добросовестность приобретателя должна наличествовать **как в момент заключения договора, направленного на отчуждение имущества, так и в момент поступления этого имущества в фактическое владение приобретателя.**
- Следовательно, **до передачи владения лицо, заключившее договор с неуправомоченным отчуждателем, не является добросовестным приобретателем имущества** (пункт 1 статьи 302 ГК РФ).

- **Г) Приобретение по добросовестности!**
- Не знал и не должен был знать о том, что покупает не у собственника!
- Осмотрительный участник оборота тот, который все проверил перед совершением сделки (однако потом выяснилось, что продано чужое). Результат стечения обстоятельств.
- **Порог добросовестности!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!**
- **1) Проверить ЕГРН (взять выписку)**
- **Нет ли ограничений (арест, залог, возражения против зарегистрированного права).**
- **Это сигнал, что надо остановиться!**
- **2) Обратить внимание на цену сделки (низкая цена, то покупатель должен усомниться в праве продавца на отчуждение).**
- **3) Скорость сделки - скорость оборота (собственник недвижимости меняется через неделю). (Справка о всех сделках).**
- **4) Нет аффилированности с лицом, знающим, что продано чужое. Аффилированность исключает добросовестность. (Материнское общество продает дочернему).**

- Приобретатель **не может быть признан добросовестным**, если к моменту совершения возмездной сделки в отношении спорного имущества имелись притязания третьих лиц, о которых ему было известно, и если такие притязания впоследствии признаны в установленном порядке правомерными.
- 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.
- **Собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества. !**

Стандарт добросовестности

- Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.
- **По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.**
- Ст. 8.1 ГК РФ п.6. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином.
- При возникновении спора в отношении зарегистрированного права лицо, которое знало или должно было знать о недостоверности данных государственного реестра, не вправе ссылаться на соответствующие данные.
- **Приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным (статьи 234 и 302), пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него.**

Судебная практика! Дело Дубовца

- Возможность виндикации от добросовестного приобретателя **жилья, являвшегося выморочным имуществом, должна быть ограничена!**
- Внимание КС РФ привлек вопрос о применении виндикации от добросовестного приобретателя в случаях истребования жилья, являвшегося выморочным имуществом.
- Как указал КС РФ, эти положения конституционны в той мере, в какой закрепляют само право собственника истребовать от добросовестных приобретателей свое имущество, когда оно выбыло из владения помимо его воли. Между тем в ином значении данные нормы неконституционны.
- **Они являются таковыми в той мере, в какой позволяют истребовать в качестве чужого незаконного владения жилье, являвшегося выморочным имуществом, от его добросовестного приобретателя.**

- Конституционный суд РФ вынес 22 июня [решение](#), имеющее большое значение для граждан, покупающих квартиры. Согласно формулировке самого КС, он "запретил отбирать жилье у добросовестных покупателей".
- Суд рассматривал жалобу москвича Александра Дубовца, который оспаривал конституционность п. 1 ст. 302 Гражданского кодекса РФ. Ранее Дубовец стал жертвой "черных риелторов": купленная им в 2008 году квартира на улице Удальцова в столице была много раз перепродана после смерти ее одинокого владельца, не имевшего наследников (выморочное имущество).
- Дубовец оказался последним звеном в цепи перепродаж. Затем в 2015 году по иску столичного департамента городского имущества Никулинский суд Москвы принял решение о выселении Дубовца из квартиры и возврате ее в городскую собственность. Все дальнейшие инстанции вплоть до Верховного суда РФ подтвердили это решение.
- Обращаясь в КС, Дубовец просил признать неконституционным п. 1 ст. 302 ГК РФ, который гласит, что собственник вправе истребовать имущество от добросовестного приобретателя "в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли".
- По мнению рассматривавших дело судей СОЮ, "факт выбытия имущества из владения собственника (т. е. города) помимо его воли доказан, и следовательно, добросовестность приобретателя не имеет значения".
- При этом в праве называться добросовестным приобретателем Дубовцу тоже отказывали, поскольку, по мнению судей, он "не проявил должной осмотрительности".
- Конституционный суд решил, что оспариваемая истцом норма не учитывает ненадлежащего исполнения своих обязанностей компетентными органами публичной власти, которые знали или должны были знать о наличии жилого помещения как выморочного имущества, но не приняли своевременных мер для его регистрации в установленном порядке.
- Истребование выморочного имущества у добросовестного приобретателя по искам органов публичной власти не должно происходить без учета факта госрегистрации права собственности на жилое помещение и без оценки действий публичного собственника в лице уполномоченных органов. "Иное означало бы существенное ограничение и умаление права добросовестных приобретателей", – отметил суд.
- КС постановил, что норма не допускает истребование выморочного имущества у гражданина, который полагался на данные ЕГРН и прошел регистрацию права собственности на имущество, если только в деле не выявлено, что он знал либо должен был знать об отсутствии у продавца права распоряжаться спорным жилым помещением.

- Имеется в виду ситуация, когда указанное лицо, возмездно приобретая такое жилье, полагалось на данные ЕГРН и зарегистрировало свое право собственности на него, а публично-правовое образование предъявляет иск о виндикации при том, что само не предприняло своевременных мер, чтобы установить и надлежаще оформить свое право собственности на него.
- **Как подчеркнул КС РФ, указанное бездействие публично-правового образования, не оформившего в разумный срок право собственности, в определенной степени создает предпосылки к его утрате.**
- Такое пренебрежение требованиями разумности и осмотрительности при контроле над выморочным имуществом не должно влиять на имущественные и неимущественные права граждан, в т. ч. добросовестных приобретателей жилья.
- Поэтому при разрешении 6 споров о виндикации в подобных случаях важно учитывать факт регистрации права собственности за теми, кто был не вправе отчуждать данное имущество, а также оценивать действия (бездействие) публичного собственника.
- **Акт такой регистрации права в реестре, по сути, - разрешительное волеизъявление публично-правового образования, направленное на выбытие недвижимости из владения публичного собственника. Возможность виндикации подобного имущества для публичного собственника не должна предоставляться на таких же условиях, что гражданам и юрлицам**

- Суд будет отказывать в истребовании недвижимости, если после внесения данных о первом добросовестном покупателе в госреестр прошло более **трёх лет. (По искам публичных образований). Мгновенная давность!**
- п.4 ст. 302 ГК РФ Суд отказывает в удовлетворении требования **субъекта гражданского права, указанного в пункте 1 статьи 124 настоящего Кодекса, об истребовании жилого помещения у добросовестного приобретателя, не являющегося таким субъектом гражданского права, во всех случаях, если после выбытия жилого помещения из владения истца истекло три года со дня внесения в государственный реестр записи о праве собственности первого добросовестного приобретателя жилого помещения.**
- При этом бремя доказывания обстоятельств, свидетельствующих о недобросовестности приобретателя, или обстоятельств выбытия жилого помещения из владения истца несет субъект гражданского права, указанный в пункте 1 статьи 124 настоящего Кодекса

- **П.3 ст.223 ГК РФ**

- Добросовестный приобретатель жилого помещения, в удовлетворении иска к которому отказано на основании [пункта 4 статьи 302](#) настоящего Кодекса, признается собственником жилого помещения с момента государственной регистрации его права собственности.
- В таком случае право собственности **добросовестного приобретателя может быть оспорено в судебном порядке и жилое помещение может быть истребовано у него в соответствии с [пунктами 1 и 2 статьи 302](#) настоящего Кодекса лишь по требованию лица, не являющегося субъектом гражданского права, указанным в [пункте 1 статьи 124](#) настоящего Кодекса.**
- (п. 3 введен Федеральным [законом](#) от 16.12.2019 N 430-ФЗ)

- **Д) Помимо воли собственника (титульного владельца) вещь выбыла из владения !**
- Способ утраты владения собственником имеет важное значение для судьбы иска об истребовании имущества (виндикации): если имущество **выбыло из владения собственника или законного владельца по их воле, оно остается у добросовестного возмездного приобретателя; когда имущество выбыло из владения собственника или законного владельца помимо воли - оно подлежит возврату истцу.**
- Неоднозначность выражения **«выбыло помимо воли»** привела к противоречивым подходам судов в оценке схожих обстоятельств. В пункте 39 совместного постановления пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 предложен следующий ориентир: «недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует сама по себе о его выбытии из владения передавшего это имущество лица помимо его воли. **Судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу».**
- **Высшие судебные инстанции предложили разделять сделку, являющуюся основанием передачи вещи, и утрату владения как факта. Для определения того, как выбыла вещь, необходимо исследовать не юридическую силу сделки, которую совершил собственник, а то, как было утрачено владение.**

- Когда недействительная сделка сопровождалась добровольной передачей владения, положения ст. 302 ГК РФ содержат основания для оставления вещи добросовестному приобретателю.
- Если же мы имеем дело **с захватом** имущества (в том числе **и в целях исполнения сделки**, которую продавец отказывается исполнять), считается, что оно **выбыло из владения собственника помимо воли и добросовестное его приобретение становится невозможным.**

Судебная практика

- **Отчуждение имущества по сделке, признанной недействительной по причине порока воли (обман, заблуждение).**
- **Определение КГД от 14.07.2015 № 5-КГ15-83: «имущество, отчужденное лицом, не понимавшим значение своих действий и не способным руководить ими, может быть истребовано от добросовестного приобретателя»...**
- **В этом деле истец доказал, что в момент совершения сделки не понимал значения своих действий, суд сделал вывод о праве на абсолютную виндикацию, то есть подразумевал, что владение было утрачено без воли собственника.**

Судебная практика

- **Отчуждение имущества корпорации с передачей владения ее директором с нарушением обязанности получить одобрение сделки у совета директоров или общего собрания.**
- **Постановление Президиума ВАС РФ от 18.12.2007 № 10665/07: «признание недействительным решения общего собрания участников общества об одобрении сделки, равно как признание недействительной сделки, во исполнение которой имущество передано приобретателю, само по себе не может свидетельствовать о выбытии имущества из владения общества помимо его воли.**
- **Выбытие имущества из владения юридического лица является следствием... конкретных фактических действий того или иного лица».**

Расчеты при виндикации

- В силу правил ст. 303 ГК собственник вправе потребовать от недобросовестного владельца возврата не только конкретного имущества, но и всех доходов, которые этот владелец извлек или должен был извлечь из имущества за все время своего владения им (либо их компенсации).
- На **добросовестного владельца** такая обязанность ложится лишь за время, **когда он узнал или должен был узнать о незаконности своего владения.**
- За **добросовестным владельцем** истребуемого имущества признается также право оставить за собой отдельные улучшения, которые он произвел в чужом имуществе.
- Он может также требовать от собственника **возмещения затрат на произведенные им неотделимые от имущества улучшения, ибо в ином случае собственник, по сути, получал бы неосновательное обогащение.**

- **Добросовестный владелец** – тот, кто в момент приобретения владения не знал и не мог знать, что владение незаконно. Он основательно заблуждался, полагая себя собственником. Пока это заблуждение сохраняется, законодатель считает возможным признать за ним право собственности на доходы от чужой вещи.
- Это правомочие добросовестный владелец утрачивает с момента, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения либо получил повестку по иску собственника о возврате имущества.
- Соответственно, если виндицирующий собственник хочет доказать, что еще до получения повестки владелец узнал о незаконности владения, он должен это доказать. Если этого доказать не удастся, то добросовестный владелец утрачивает право на получение в собственность доходов от находящейся в его владении чужой вещи лишь в момент получения повестки по виндикации.

Государственные гарантии при утрате жилого помещения добросовестным приобретателем

- **Статья 68.1. Компенсация добросовестному приобретателю за утрату им жилого помещения [Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ \(ред. от 30.12.2021\) "О государственной регистрации недвижимости" \(с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022\)](#)**
- (введена Федеральным [законом](#) от 02.08.2019 N 299-ФЗ)
- 1. Физическое лицо - добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение в соответствии со [статьей 302](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее в настоящей статье - добросовестный приобретатель), **имеет право на выплату однократной единовременной компенсации за счет казны Российской Федерации после вступления в законную силу судебного акта об истребовании от него соответствующего жилого помещения.**
- 2. Компенсация, предусмотренная настоящей статьей, выплачивается на основании вступившего в законную силу судебного акта по иску добросовестного приобретателя к Российской Федерации о выплате данной компенсации.
- **Соответствующий судебный акт принимается в случае, если по не зависящим от добросовестного приобретателя причинам в соответствии с вступившим в законную силу судебным актом о возмещении ему убытков, возникших в связи с истребованием от него жилого помещения, взыскание по исполнительному документу произведено частично или не производилось в течение **шести** месяцев со дня предъявления этого документа к исполнению.**

- 3. Размер компенсации, предусмотренной настоящей статьей, **определяется судом исходя из суммы, составляющей реальный ущерб, либо, если соответствующее требование заявлено добросовестным приобретателем, в размере кадастровой стоимости жилого помещения, действующей на дату вступления в силу судебного акта, предусмотренного [частью 1](#) настоящей статьи.**
- 4. Если судом при рассмотрении требований о выплате компенсации, предусмотренной настоящей статьей, установлено, **что добросовестному приобретателю возмещены убытки, возникшие в связи с истребованием от него жилого помещения, размер компенсации подлежит уменьшению на сумму возмещенных убытков.**
- 5. **В случае выплаты компенсации, предусмотренной настоящей статьей, к Российской Федерации переходит в пределах выплаченной суммы компенсации право (требование), которое добросовестный приобретатель имеет к лицу, ответственному за причинение ему убытков в связи с истребованием от него жилого помещения.**

Негаторный иск

- Негаторный иск возможен тогда, **когда владение не утрачено**, т. е. когда оно против воли собственника не захвачено третьим лицом, или в силу каких-то иных причин имущество не попало во владение третьему лицу.
- Если третье лицо владеет имуществом как своим, то это уже лишение владения, тогда это будет основанием для виндикационного иска.
- **Негаторный иск представляет собой иск собственника или обладателя иного вещного права, направленный на защиту его права от таких нарушений, не связанных с лишением истца владения этой вещью.**
- Этот иск направлен **на устранение помех, которые препятствуют собственнику или обладателю ограниченного вещного права пользоваться вещь.**

Конкуренция исков

- Согласно п. 2 Информационного письма от 15 января 2013 г. № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения», **если речь идет о неправомерном использовании вещи арендатором или вообще лицом, владеющим вещью на основании договорных отношений, то требования прекратить эти действия являются договорными** (т. е. право на иск возникает из факта нарушения договора) и недопустима конкуренция иска из договора и негаторного иска.

- Негаторный иск - требование об устранении препятствий в осуществлении права собственности, которые не связаны с лишением собственника владения его имуществом (ст. 304 ГК).
- Такие препятствия могут, например, выражаться в **возведении строений или сооружений, препятствующих доступу света в окна соседнего дома или создающих различные помехи в нормальном использовании соседнего земельного участка.**
- 46. ППВС и ВАС 10/22 При рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, путем возведения ответчиком здания, строения, сооружения суд устанавливает факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта.

Истец и ответчик по негаторному иску

- **Субъектом негаторного иска является собственник или иной титульный владелец, сохраняющий вещь в своем владении, но испытывающий препятствия в ее использовании.**
- **Субъектом обязанности (ответчиком по иску) считается нарушитель прав собственника, действующий незаконно (обычно это касается правомочия пользования).**
- Если помехи созданы законными действиями, например разрешенной в установленном порядке прокладкой трубопровода возле дома, придется либо их претерпевать, либо оспаривать их законность, что невозможно с помощью негаторного иска.

Важно! Исковая давность

- В п. 49 Постановления № 10/22 **длительность нарушения права не препятствует удовлетворению негаторного иска.**
- Таким образом, если собственник, например, 20 лет не возражал против действий ответчика, а потом потребовал их прекратить (в частности, снести возведенную соседом постройку, затрагивающую его участок), то он действует в своем праве и иск должен быть удовлетворен.
- При ином подходе на практике допускалось бы существование некоего подобия сервитута, приобретаемого по давности, притом что отечественный правопорядок вообще не допускает приобретение сервитутов по приобретательной давности.
- В связи с этим, поскольку, с одной стороны, негаторный **ИСК ДЕЙСТВИЮ ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ НЕ ПОДВЕРЖЕН**, а с другой – сервитуты по приобретательной давности не приобретаются, возобладала правовая позиция, согласно которой даже если ранее собственник и терпел нарушение своего права собственности, тем не менее, заявив требование о прекращении нарушения права собственности, он действует в своем праве, и негаторный иск должен быть удовлетворен. •

Объект требований

- Объект требований по негаторному иску составляет устранение дьящегося правонарушения (противоправного состояния), сохраняющегося к моменту предъявления иска.
- Поэтому отношения по негаторному иску не подвержены действию исковой давности - требование можно предъявить в любой момент, пока сохраняется правонарушение. При устранении нарушителем противоправного состояния к нему может быть предъявлен лишь иск о возмещении причиненных этим убытков.
- **Пример!**
- Владелец судов держит их в порту, а владелец порта создает искусственные физические препятствия для доступа к кораблям.
- Источник: <https://www.arbitr-praktika.ru/article/2375-negatornye-iski>
- В холле нежилого здания проводилась ярмарка, были установлены лотки. После окончания ярмарки все продавцы уехали со своими лотками, а один остался и заявил, что будет продолжать торговлю в дальнейшем. Его можно устранить негаторным иском, поскольку нахождение торгового лотка в здании не лишает собственника владения этим зданием, но нарушает его право собственности, создавая определенные помехи владению и пользованию этим объектом.

- Пункт 47 Постановления № 10/22 указывает, что, удовлетворяя иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, **суд вправе как запретить ответчику совершать определенные действия, так и обязать ответчика устранить последствия нарушения права истца, т. е. суд либо обязывает ответчика не делать, либо обязывает сделать.**
- П. 12 Информационного письма № 153.
- Например, одно лицо свалило строительный мусор на участок соседа, и тот предъявляет негативный иск.
- **В подобном случае предмет иска – совершить действия, которые устраняют последствия прежнего действия ответчика, являющиеся помехой в осуществлении права собственности.**
- В результате присуждения по иску либо ответчик выполнит требуемые действия самостоятельно, либо за ответчика это сделает истец, причем либо сам, либо с привлечением третьих лиц, а соответствующие расходы возлагаются на ответчика.

Защита при самовольной постройке

- Соотношении иска о сносе самовольной постройки ([ст. 222](#) ГК) и негаторного иска ([ст. 304](#) ГК).
- ВАС РФ указал на то, что иск о сносе самовольной постройки и негаторный иск – **это разные требования, однако у них есть сфера пересечения.** Она появляется, например, в случае, когда часть земельного участка одного лица занята постройкой другого лица - собственник земельного участка не лишается владения, но ввиду возведения чужой постройки возникает нарушение его права, не связанное с лишением владения. **Способом защиты права является снос или перенос постройки.**
- Президиум ВАС РФ в п. 6 Информационного письма от 09.12.2010 № 143 (Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами [ст. 222](#) ГК).

Ситуации и их решения

- 1. Если чужая недвижимость возведена на части принадлежащего собственнику земельного участка – это нарушает его право собственности на участок, не лишая его владения участком. **Требование устранить нарушение права собственности (ст. 304 ГК) посредством сноса недвижимости (ст. 222 ГК). Без применения правил о сроке исковой давности (ст. 208 ГК).**
- 2. Если чужая недвижимость возведена на чужом соседнем земельном участке, и это нарушает мое право собственности на мой участок, не лишая меня владения этим участком (**например, сосед построил здание с нарушением требований об отступах от границ земельного участка, и в связи с этим мой участок затенен больше допустимого**).
- **Требование устранить нарушение права собственности (ст. 304 ГК) посредством сноса недвижимости (ст. 222 ГК). Без применения правил о сроке исковой давности (ст. 208 ГК).**

- 3) Если чужая недвижимость возведена на моем земельном участке, и владение этим земельным участком утрачено. **Требование вернуть мне участок (ст. 301-302 ГК) и снести недвижимость (ст. 222 ГК). С применением общих правил о сроке исковой давности.**
- 4) Если чужая недвижимость возведена на чужом земельном участке, и подлежит защищать **публичный интерес (например, – прокурор). Требование снести недвижимость (ст. 222 ГК). Без срока исковой давности, если есть угроза жизни и здоровью граждан.**

Вещные иски титульного владельца

- Согласно ст. 305 ГК РФ, титульный владелец (т. е. лицо, владеющее имуществом по любому правомерному основанию, вытекающему из закона или договора) вправе предъявить виндикационный или негаторный иск даже против собственника.
- Судебно-арбитражная практика считает, что это положение ст. 305 ГК РФ касается только ситуации, когда речь идет о субъекте **ограниченного вещного права**, потому что если истец и ответчик связаны договором, как, например, арендатор с арендодателем, **то здесь иск арендатора имеет договорную природу**.
- Если арендодатель мешает арендатору пользоваться переданной в пользование вещью, то иск, направленный на пресечение этих действий, **имеет своим основанием договор, условия договора аренды, а отнюдь не тот факт, что нарушаются правомочия владения и пользования арендатора**.

Субъекты по ст. 305 ГК РФ

- **Субъекты прав хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения и иных ограниченных вещных прав.**
- К ним также относятся субъекты обязательственных прав, связанных с владением чужим имуществом (например, арендаторы, хранители, перевозчики).
- Иначе говоря, **субъекты ограниченных вещных прав, а также иные титульные владельцы** имущества, по существу, получают такую же (абсолютную, вещно-правовую) защиту своих прав, как и собственники.

- При этом титульные (законные) владельцы, владеющие чужим имуществом в силу закона или договора, могут защищать свое право владения имуществом даже против его собственника.
- Например, унитарное предприятие как субъект права хозяйственного ведения государственным или муниципальным имуществом может виндигировать его даже от собственника-учредителя в случае его незаконного изъятия.

Иск давностного владельца

Закрепленный в п. 2 ст. 234 ГК РФ иск давностного владельца (Публицианов иск – суррогат виндикации).

В Постановлении № 10/22 суды решили, что иск давностного **владельца** по сфере применения и правилам его удовлетворения аналогичен искам по ст. 301–304 ГК РФ, т. е. негаторному и виндикационному искам.

Во всех тех случаях, когда собственник или титульный владелец вправе виндицировать вещь, давностный владелец вправе претендовать на защиту в том же объеме.

- Предположим, лодку Ильи унесло течением реки и прибило к берегу участка, принадлежащего Павлу, который отказался ее вернуть по требованию Ильи. Илья обращается в суд с иском на основании ст. 301 ГК РФ, предъявив виндикационный иск.
- При рассмотрении иска суд устанавливает, что у истца нет даже подобия титула, в основании приобретения им истребуемого имущества не было даже ничтожной сделки, поскольку договор, по которому Илья в свое время приобрел имущество, как оказалось, являлся незаключенным.
- Однако он все-таки получил имущество во владение, и при этом не знал и не мог знать, что на самом деле титул владения отсутствует.
- Следовательно, он владел добросовестно, а это значит, что иск надо удовлетворить, но не на основании ст. 301 ГК РФ, а в силу ст. 234 ГК РФ.
- **В результате оказывается, что даже если презумпция правомерности владения не сработает, то в конце концов можно удовлетворить иск, переqualифицировав его правовое основание с заявленной истцом ст. 301 ГК РФ на п. 2 ст. 234 ГК РФ.**

Иски о признании и иски, направленные на изменение записи в государственном реестре прав на недвижимость

- **Иск о признании права собственности** - это внедоговорное требование собственника имущества о констатации перед третьими лицами факта принадлежности истцу права собственности на спорное имущество, несоединенное с конкретными требованиями о возврате имущества или устранении иных препятствий, не связанных с лишением владения.
- **Истец и ответчик по иску о признании права собственности.**
- Указанный иск может быть заявлен собственником индивидуально-определенной вещи, как владеющим, так и не владеющим ею (если при этом не ставится вопрос о ее возврате), права которого оспариваются, отрицаются или не признаются третьим лицом, не находящимся с собственником в обязательственных или иных относительных отношениях по поводу спорной вещи.
- В качестве **ответчика** выступает третье лицо, как заявляющее о своих правах на вещь, так и не предъявляющее таких прав, но не признающее за истцом вещного права на имущество.
- **Предмет и основание иска о признании права собственности.**
- 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.

- Если одно лицо добивается **погашения записи в реестре**, внесенной на имя другого лица, и/или требует внести запись на свое имя, **то это всегда спор о праве. (п.52 ППВС 10/22).**
- В таком случае **регистратор здесь – третье лицо, которое самостоятельного интереса в этом споре не имеет**; он лишь должен зафиксировать результат, т. е. либо оставить запись в реестре, либо внести изменения.
- По этой причине в п. 56 Постановления № 10/22 указывается, что зарегистрированное право на недвижимое имущество не подлежит оспариванию путем заявления требований, подлежащих рассмотрению по правилам гл. 25 ГПК РФ или гл. 24 АПК РФ (возникающих из публичных правоотношений), **поскольку в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество.**
- Если регистратор неправомерно зарегистрировал переход права собственности, то он формально проверил основание сделки. Тем не менее впоследствии может выясниться, что сделка ничтожна, поскольку ничтожность сделки не всегда очевидна, а регистратор осуществляет лишь формальный контроль, руководствуясь только внешними признаками законности приобретения

- Согласно п. 52 Постановления № 10/22 оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРН.
- В частности, если в резолютивной части судебного акта решен **вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества (это иск о признании права либо о признании права отсутствующим), о возврате имущества во владение его собственника (виндикационный иск), о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки (иск о реституции)**, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРН.

Иск о признании права отсутствующим

- Относительно этого особого иска дается разъяснение как в п. 52 Постановления № 10/22, так и в Информационном письме № 153, посвященном негативным искам.
- В Постановлении № 10/22 указывается, что иск о признании права отсутствующим **может быть заявлен тогда, когда целей защиты права нельзя добиться с помощью иска о признании или виндикационного иска.**
- Например, **право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами.**
- 1 Вариант применения!

Суд практика

- Был приватизирован объект муниципальной собственности, зарегистрировано право приобретателя, потом **администрация муниципального округа забыла, что объект продан, и продала его повторно.**
- Органы регистрации, ввиду того что в период между первой и второй продажами адрес объекта был изменен, **зарегистрировали право собственности второго покупателя, не устранив запись о праве первого. В результате возникла проблема отыскания способа исправления ошибки.**
- В результате появляется положение п. 12 Информационного письма № 153 о том, что исковая давность на требования владеющего и реестрового истца, т. е. того, кто находится в помещении или на участке и чье право зарегистрировано, не распространяется, поскольку такое притязание признано разновидностью негативного иска.
- Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 15 января 2013 г. № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения» // Вестник ВАС РФ. 2013. № 4.

- **Второй вариант подобного иска!**
- Если право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое!
- **Третий вариант**
- Иск применим и в том случае, если речь идет об исключении регистрации обременения, которого на самом деле нет.
- Предположим, обязательство было обеспечено ипотечным залогом. Обязательство исполнено, выплаты состоялись, а запись об ипотеке осталась. Она уже не отражает действительного положения дел, поскольку ипотека зависит от основного обязательства, которое она обеспечивает. Но в описанной ситуации его уже нет, обеспечивать нечего, и залог должен прекратиться.
- **С целью устранения записи об ипотеке в реестре предъявляется иск о признании права отсутствующим.**

Освобождение имущества от ареста и исключение его из описи

- Специальным способом защиты вещных прав является требование об освобождении имущества от ареста и исключение его из описи.
- Согласно [ч. 1 ст. 119](#) Федерального закона от 2 октября 2007 г. N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве».
- В случае возникновения спора, связанного с принадлежностью имущества, на которое обращается взыскание, заинтересованные лица вправе **обратиться в суд с иском об освобождении имущества от наложения ареста или исключении его из описи.**

- Необходимость в освобождении имущества от ареста возникает в ситуации, когда судебный пристав-исполнитель ошибочно включает имущество, принадлежащее третьим лицам, в опись имущества должника.
- Соответственно, основанием охранительной связи служит **особый юридический факт - наложение ареста на чужое имущество.**
- Арест как мера принудительного исполнения реализуется судебным приставом-исполнителем с участием понятых с составлением акта о наложении ареста (описи имущества) и применяется для:
 - 1) обеспечения сохранности имущества, которое подлежит передаче взыскателю или реализации;
 - 2) при исполнении судебного акта о конфискации имущества;
 - 3) при исполнении судебного акта о наложении ареста на имущество, принадлежащее должнику и находящееся у него или у третьих лиц.

- Освобождение имущества от ареста рассматривается в исковом производстве. Данное требование нельзя смешивать с требованием об оспаривании постановлений, действий (бездействий) должностных лиц службы судебных приставов.
- **Негаторная природа требования об освобождении имущества от ареста!**
- **Требовать освобождения имущества от ареста может собственник, законный владелец, иное заинтересованное лицо, в частности невладеющий залогодержатель.**
- **Истцу необходимо будет доказать наличие прав на индивидуально-определенные вещи, включенные в опись. Ответчиками выступают должник, у которого произведен арест имущества, и взыскатель, в интересах которого наложен арест.**
- **Судебный пристав-исполнитель привлекается к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований.**
- В случае наложения судом ареста в порядке обеспечения иска альтернативой требованию об освобождении имущества от ареста является обращение к судье с ходатайством об отмене ареста.