

## **Виндикационный иск как способ защиты права собственности на недвижимую вещь**

*Пинчук Дарья Андреевна*

*Хабаровский государственный университет экономики и права  
Магистрант*

### **Аннотация**

Работа посвящена исследованию возможности применения виндикации при защите прав собственника на недвижимую вещь. В работе также рассматривается такое доказательство наличия права собственности на недвижимую вещь как запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

**Ключевые слова:** виндикационный иск, петиторный иск, недвижимые вещи, виндикация.

## **Vindicative action as a way of protecting the right of ownership to the real estate**

*Pinchuk Daria Andreevna*

*Khabarovsk State University of Economics and Law  
Undergraduate*

### **Abstract**

The article deals with devoted to the investigation of the possibility of using vindication when protecting the rights of the owner on an immovable thing. The paper also examines such evidence of the ownership of an immovable as a record in the Unified State Register of Rights to Real Estate.

**Keywords:** vindication action, petition action, real estate, vindication.

Виндикационный иск как вещно-правовой способ защиты права собственности, принято считать классическим способом защиты прав собственника.

В ст. 301 Гражданского кодекса Российской Федерации (Далее – ГК РФ) легально не закреплено название такого способа защиты права, но указано следующее: «Собственник вправе истребовать своё имущество из чужого незаконного владения».

Исходя из буквального толкования данной нормы, можно заметить, что виндикация, как способ защиты прав собственника, не дифференцируется на защиту движимого и недвижимого имущества. Никаких ограничений данная норма не содержит.

Однако Е.А. Суханов является противником такой точки зрения, и считает, что виндикация не может применяться по отношению к

недвижимости: «...лишиться владения как фактического обладания недвижимостью невозможно (за исключением морских и воздушных судов, т.е. «недвижимости в силу закона»). В случае, когда собственника лишают доступа на его землю, он может предъявить не виндикационный, а негаторный иск» [3, с.106].

Аналогичное мнение высказывает и А.М. Эрделевский: «Все действия третьих лиц в отношении объекта недвижимости лишь затрудняют воздействие на него, препятствуют в пользовании этим объектом. Поэтому о лишении владения можно говорить лишь в отношении такой разновидности недвижимости, как морские, воздушные суда и другие виды недвижимости «по закону»» [9, с.92].

А.Д. Рудоквас поддерживает точку зрения Е.А. Суханова, ссылаясь на опыт зарубежных государств в данном вопросе, например, Германии, в которой существует концепция «книжного владения», иначе «владение по записи»: «Внесение записи о праве собственности в реестр не создает данного права, а устанавливает лишь презумпцию правомерности владения лица, которое значителен собственником в реестре прав на недвижимость. В связи с этим «регистрационная запись дает лицу, на имя которого она внесена в ЕГРП, хозяйственное господство над объектом недвижимости, по своим юридическим последствиям подобное фактическому обладанию движимой вещью» [6, с.68].

В.В. Витрянский допускает применение виндикации в отношении недвижимой вещи: «...единственным бесспорным доказательством права собственности на недвижимость может стать лишь то обстоятельство, что право собственника на соответствующий объект зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество. В связи с этим традиционные способы защиты права собственности могут оказаться эффективными только в случаях элементарного нарушения права собственности на недвижимость, связанных с примитивным завладением чужим имуществом (его захватом) или чинением собственнику препятствий в использовании соответствующей недвижимости, которые не сопровождаются какими-либо юридическими действиями по оформлению прав на чужое имущество» [1, с.18].

Достаточно ярко иллюстрирует возможность применения виндикации по отношению к недвижимости Г.Ф. Шершеневич: «Нарушение владения может состоять в совершенном устранении господства, и тогда защита будет направлена на возвращение владения, например кто-нибудь, самовольно занял мою загородную дачу. Нарушение владения может состоять в действиях, препятствующих исключительно господству владельца, и тогда защита будет направлена на охранение владения, например, сосед устроил себе дорогу к пчельнику через мою землю или кто-либо рубит мой лес и сплавляет бревна. В первом случае цель иска заключается в восстановлении прежнего фактического состояния, во втором — в принятии мер, препятствующих лицу продолжать нарушение» [8, с.145].

Рудольф фон Иеринг углубился в данный вопрос с точки зрения практичности: «Для массы вещей осуществление собственности вовсе не связано с условием личного или реального присмотра; их экономическое назначение или их природные свойства нередко исключают всякую охрану или присмотр. Крестьянин не может обнести свои луга и пашни стеною для того, чтобы оградить свою землю от воздействий третьего лица...Для констатации владения достаточно, если лицо имеет возможность воздействовать на вещь, причем возможность эта основана не столько на физической власти, сколько на правовых и нравственных гарантиях» [4, с.146].

Анализируя мнения таких маститых ученых, автор поддерживает точку зрения В.В. Витрянского.

Именно «примитивное завладение чужим имуществом (его захват) или чинение собственнику препятствий в использовании соответствующей недвижимости» и подлежит защите посредством использования такого вещно-правового способа защиты собственности как виндикационный иск.

Например, имея в качестве недвижимости земельный участок, собственник может потерять (де-факто) господство над своей недвижимостью самым тривиальным образом – третьи лица могут обнести данный земельный участок стеной, чтобы не пустить собственника, или иным образом ограничить доступ на данный земельный участок. Данный пример иллюстрирует утрату **владения** собственника. Ведь владение, как известно, фактическое господство лица над вещью.

Возвращаясь к формулировке ст. 301 ГК РФ, в ней указано, что третье лицо должно владеть вещью собственника. Что и произошло в вышеописанном примере.

Автор осмелится не согласиться с точкой зрения Е.А. Суханова, о выборе вещно-правового способа защиты в случае, когда собственника лишают доступа на его землю – «...он может предъявить не виндикационный, а негаторный иск».

В соответствии со ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (негаторный иск).

Ключевыми словами в вышеуказанной норме являются слова - «не были соединены с лишением владения». Автор считает, что лишение владения представляет собой не что иное, как ограничение третьими лицами прав собственника, а именно - контроля и господства над недвижимой вещью.

Автор попытался прийти к решению возникшей неопределенности в вопросе выбора способа защиты права собственности, при ограничении доступа собственника на свой земельный участок, посредством обращения к первоначальным источникам вещно-правовых способов защиты прав собственника – римскому праву.

Римское право положило в основу разделения двух классических способов защиты права собственности – виндикационного иска и негаторного иска, характер нарушения.

Виндикационный иск в римском праве понимался как иск невладеющего собственника к владеющему несобственнику. При этом, собственник выступал истцом, на котором и лежало бремя доказывания своего права собственности. Ключевым моментом является то, что правомочие владения оказывается «в руках» у третьего лица.

Негаторный же иск имел место, когда третье лицо присваивало себе сервитут на чужую вещь, то есть лишь препятствовало полноценному пользованию вещью собственником. Ключевым моментом данного вещно-правового способа защиты являлось нахождение владения «в руках» у собственника, но терпящее определенные неудобства, посягательства от третьего лица.

Возвращаясь к примеру, приведенный автором выше, когда третье лицо обнесли чужой земельный участок стеной, чтобы не пустить собственника на его земельный участок, автор, учитывая положения римского права, современного гражданского права, приходит к выводу, что в такой ситуации применим виндикационный иск, а не негаторный, поскольку решающим в данной ситуации оказывается факт наличия владения «в руках» у третьих лиц, а не собственника.

Утверждение, данное Е.А. Сухановым, о применении в таком случае негаторного иска, считаем не соответствующим положениям римского права, из которых непосредственно и происходило заимствование данных вещно-правовых способов защиты, а также не соответствующим положениям статей 301, 304 ГК РФ.

Автор считает, что большинства дискуссий по вопросам применения того или иного способа защиты права собственности возможно избежать, путем легального закрепления понятия владения в Гражданском кодексе Российской Федерации.

Нельзя не согласиться с мнением В.В. Витрянского о том, что бесспорным доказательством права собственности на недвижимую вещь является запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество о праве на такой объект.

Однако владение недвижимостью не сводится лишь к закреплению этой вещи к собственнику де-юре (внесение записи в реестр), также должно быть и фактическое обладание данной вещью собственником.

Согласно п. 52 ППВС № 10/22, в соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства.

Несмотря на то, что глава I Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в которой содержался вышеупомянутый п. 1 ст. 2, утратила силу, в цивилистической литературе поддерживают данный подход к такому явлению, как государственная регистрация прав на недвижимое имущество.

В виду подтверждения высшей судебной инстанцией, что государственная регистрация является актом признания и подтверждения государством определенных прав в отношении недвижимой вещи, недопустимо нивелировать фактическое господство лица над вещью.

Автор позволит себе не согласиться в одном с вышеописанным утверждением В.В. Витрянского - о бесспорном характере такого доказательства, как запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество. Несмотря на презумпцию принадлежности недвижимой вещи лицу, указанному в ЕГРП, такое доказательство можно оспорить в судебном порядке.

Автор считает необходимым закрепить в разделе II Гражданского кодекса РФ положение о том, что в отношении недвижимости владение подразумевает не только юридическое закрепление данной вещи за собственником, посредством внесения правоустанавливающей записи о ней в Единый государственный реестр прав, но и фактическое обладание этой вещью.

Е.А. Суханов полагает, что: «...имущественные права в отношении объекта недвижимости возникают, изменяются и прекращаются только в момент государственной регистрации (внесения соответствующей правоустанавливающей записи в Единый государственный реестр). Поэтому спор о наличии или отсутствии вещного права на такой объект всегда сводится к спору о правильности указанной записи и должен решаться путем заявления иска о признании права, а не о виндикации или реституции» [7, с.31].

Не столь категоричную точку зрения приводит В.В. Витрянский: «В случае, когда в реестре имеется запись о принадлежности объекта недвижимости иному, чем истец, лицу и владение этим объектом утрачено, реальная защита интересов собственника с помощью вещно-правовых средств оказывается невозможной. Ведь предъявляя как виндикационный, так и негаторный иски, лицо (истец) должно располагать бесспорным доказательством наличия у него права собственности на соответствующее имущество, каковым применительно к недвижимости может служить лишь соответствующая регистрационная запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество. В нашем же случае такая регистрационная запись имеется, но она удостоверяет право собственности ответчика на спорную недвижимость, что само собой исключает возможность

удовлетворения виндикационного или негаторного иска»[2, с.32]. В связи с этим автор полагает, что в описанной ситуации собственник должен заявлять два требования: иск о признании права собственности (чтобы оспорить зарегистрированное право ответчика) и виндикационный иск для восстановления утраченного владения недвижимым имуществом [2, с. 38] [5, с. 109].

В абзаце 2 п. 52 ППВС № 10/22 указано, что оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

Соответственно, при вынесении судом решения о признании права собственности за определенным лицом, в резолютивной части будет указано на такую констатацию факта. В свою очередь, при разрешении виндикационного иска, суд должен не только констатировать факт принадлежности вещи лицу, но и удовлетворить требование истца об истребовании вещи в пользу собственника.

Таким образом, автор не видит никаких законодательных ограничений в применении виндикационного иска при защите права собственности на недвижимую вещь.

### **Библиографический список**

1. Витрянский В.В. Актуальные проблемы судебной защиты права собственности на недвижимость. М.: Статут, 2008. С. 18-34.
2. Витрянский В.В. Некоторые проблемы защиты права собственности на недвижимость // Хозяйство и право. 2008. № 5. С. 32—41.
3. Гражданское право: В 4 т. Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права: учеб. / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: ВолтерсКлувер, 2008. 496 с.
4. Иеринг Р. Об основании защиты владения. М., 1883. 179 с.
5. Моргунов С.В. Проблемы виндикации в гражданском праве и судебно-арбитражной практике // Закон. 2010. № 6. С. 99—114.
6. Рудоквас А.Д. Комментарий отдельных положений постановления Пленума ВС РФ и 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» в свете грядущей реформы Гражданского кодекса Российской Федерации // Вестник ВАС РФ. 2010. № 7. С. 68—69.
7. Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на другие гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. №

4. С. 31-41.
8. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М., 2005. Т. 1. 508 с.
9. Эрделевский А.М. О защите права собственности на недвижимое имущество // Хозяйство и право. 2007. № 2. С. 92-96.