

НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ПОСРЕДСТВОМ ПРИМЕНЕНИЯ ВИНДИКАЦИОННОГО ИСКА

SOME FEATURES OF PROPERTY RIGHTS PROTECTION FOR REAL ESTATE THROUGH THE APPLICATION OF A LAWSUIT

**A. Gudkov
A. Krasilschikov
V. Mishchenko**

Summary. this article analyzes such a method of protecting property rights and other property rights as filing a vindication claim. It assesses the latest changes in civil law regarding the use of this method, and also addresses the issue of dispute resolution through the use of such a claim in the field of civil real estate turnover.

Keywords: civil law, vindication lawsuit, real estate.

Гудков Анатолий Иванович

*К.ю.н., доцент, Владимирский Юридический
Институт ФСИИ России
gudkovaniv@yandex.ru*

Красильщиков Анатолий Владимирович

*К.ю.н., доцент, Владимирский Юридический
Институт ФСИИ России
krasilschikov@inbox.ru*

Мищенко Вячеслав Иванович

*К.ф.н., доцент, Владимирский Юридический
Институт ФСИИ России
vyacheslav-mischenko@mail.ru*

Аннотация. в данной статье проводится анализ такого способа защиты права собственности и иных вещных прав, как подача виндикационного иска. Дается оценка нормативным особенностям в гражданском законодательстве относительно использования данного способа, а также затрагивается проблематика разрешения споров, посредством использования такого иска в сфере гражданского оборота недвижимости.

Ключевые слова: гражданское право, виндикационный иск, недвижимость, способ защиты, гражданско-правовая ответственность.

Исследования последнего времени, а также правоприменительная практика использования виндикационного иска, как одного из самых распространенных и эффективных способов защиты нарушенного права в вопросах регулирования отношений сферы недвижимого имущества, показывает, что особенности его правовой идентификации, а также гражданско-правовая характеристика, не всегда предоставляют истцу преимущество в споре, и уж тем более не гарантируют верный исход его разрешения [1].

Анализ ошибок, допускаемых участниками гражданских правоотношений при использовании указанного способа, свидетельствует о том, что субъекты права, нередко определяя достаточность реализации своего права на защиту в самом факте подачи иска, не в полной мере учитывают свойства виндикации, когда заявляют требования об изъятии имущества, находящегося в чужом владении или пользовании.

Вместе с тем, виндикационный иск отличают от других способов защиты определенные особенности, несоблюдение которых со стороны участников отношений, связанных с отнятием объектов недвижимого имуще-

ства, может причинить вред интересам не только тех, кто является собственником, но и другим субъектам.

Так, одной из особенностей виндикационного иска представляется то, что лицо, обращающееся в суд за защитой права собственности, должно предоставить суду исчерпывающие сведения, указывающие не только на его правовую взаимосвязь с объектом недвижимости, но и, на основе предоставления соответствующих документов, доказательства реальной возможности притязания данного лица на спорный объект.

Такое требование, во-первых, обусловлено гражданско-правовой презумпцией, суть которой выражена в ст. 56 Гражданского процессуального Кодекса РФ (далее по тексту — ГПК РФ) [3], где указано, что на любого, кто выносит на суд утверждение о действительности наступления тех или иных фактов, положенных в обоснование заявленного нарушения его прав, законом возлагается обязанность доказать реальность их наступления. А во-вторых, отсутствие возможности законно влиять (путем продажи или дарения) предполагаемым претендентом на спорный объект недвижимости, неизбежно приведет к отказу в исковых требованиях, так

как природа виндикации исключает возможность её использования при отсутствии хоть какой-то правовой взаимосвязи между ними.

Подтверждением этому служит позиция, которая нашла свое отражение в определении Верховного Суда РФ от 15.05.2012 N67-В11-10 [4], где с учетом спора, разрешенного Арбитражным судом Рязанской области от 24 января 2011 г. по делу N А54-2450/2010 [5], и возникшего при определении вопроса о предметности спорного объекта недвижимости, а также признания права собственности на данный объект, было указано, что лицо не вправе выступать в качестве распорядителя недвижимого имущества, если ранее не приобрело право собственности на такое имущество. В этом же определении ВС РФ определил, что основания для правовой защиты такой собственности, в том числе и путем обращения в суд с иском о признании, является факт государственной регистрации недвижимого имущества. Из чего следует вывод о том, что особенностью виндикации недвижимого имущества представляется обязательность регистрации такого имущества в Едином государственном реестре недвижимости. Вместе с тем, суд определяет, что реальность защиты права на недвижимое имущество, не зарегистрированного вышеуказанным образом, не исключает возможность виндикации такого права в том же порядке, только при этом её алгоритм реализуется исключительно с учетом соблюдения положений ст.ст. 223 и 302 Гражданского Кодекса РФ (далее по тексту — ГК РФ) [2].

Однако, по мнению некоторых исследователей, такая позиция представляется не совсем верной, поскольку дом или квартира не всегда могут рассматриваться как одно неделимое целое (неделимая вещь), либо условия перехода права на пользование недвижимым имуществом свидетельствуют о возможности приобретения такого имущества лицом, которое ранее претендовать на него не могло. В таком случае, перспектива защиты такого объекта вещного права может иметь несколько иные очертания [7].

В качестве примера можно привести случаи, когда объект недвижимого имущества, или его часть, перешли во владение третьего лица, притязание которого было обусловлено временным (случайным) положением, при этом со стороны потенциальных собственников не нашлось представителей, либо данные представители не в состоянии самостоятельно отстаивать свои интересы в суде и уже тем более не имеют оснований для подачи соответствующего иска (временное отсутствие наследника).

Следует отметить, что такое право на практике возникает у лица лишь при условии определенной осве-

домленности о его наличии, в то время как спорное имущество уже на протяжении длительного времени может находиться в пользовании другого лица (к примеру, органа местного самоуправления), у которого, в свою очередь, также появляется основание для признания права собственности на объект недвижимости, но уже по уже по другим основаниям, — в силу приобретательной давности. Такая позиция нашла свое отражение в постановлении Пленума Верховного Суда РФ N10 от 29.04.2010 года [6], где высшая судебная инстанция указала на возможность подачи иска виндикации со стороны и не собственника, при этом относя к условиям подачи гражданского иска такие правовые основания, как право пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения или оперативного управления.

Другим важным свойством виндикационной защиты представляется возможность истребования недвижимого имущества исключительно у тех лиц, которые, на момент предъявления такого требования, активно используют оспариваемое имущество, извлекая из него полезные свойства и распоряжаются последним в собственных интересах. При этом, немаловажно, что исковое заявление к лицу, владеющим недвижимым имуществом, но к моменту рассмотрения дела в суде утратившее его, удовлетворено быть не может.

На практике данные дела нередко заканчиваются прекращением уже на стадии подготовки [9], поскольку суды, пользуясь упомянутым нами в данной статье принципом направления виндикационных требований непосредственно к собственнику (владельцу) недвижимого имущества, в ходе оценки процессуального положения участников, ограничиваются установлением отсутствия гражданской деликтоспособности у одной из сторон, и, по сути, направляют истца писать новое (аналогичное) заявление, где ответчиком, соответственно, будет выступать другое лицо — новый собственник.

Однако, Верховный суд РФ, обращая внимание на подобные решения, в своем Постановлении N10 от 29.04.2010 года категорично указал, что если спорная недвижимость, во время разрешения дела уже выбыла из пользования ответчика, то суд, несмотря на возражения стороны (бывшего собственника недвижимости), обязан привлечь такое лицо к участию в процессе, тем самым определяя одно из важнейших обстоятельств по делу — последовательность передвижения имущества от одного лица к другому. Одновременно с этим, чтобы исключить возможность необоснованного прекращения гражданского процесса, и, руководствуясь требованиями ст. 40 ГПК РФ и ст. 46 Арбитражного процессуального кодекса РФ [8], суд обязан принять решение о производстве замены данного ответчика надлежащим. Наряду с этим ВС РФ обратил внимание на то, что

ход дела в таких случаях определяется с учетом мнений только той стороны, которая и была признана надлежащим ответчиком.

И, наконец, еще одной особенностью использования такого способа защиты вещных прав как виндикационный иск является то, что истребование недвижимости по такому иску возможно лишь при условии, что все физические свойства объекта на момент рассмотрения дела сохранены, и суд имеет возможность разрешать данный спор с учетом соблюдения передачи законному владельцу именно той вещи, которая и является предметом рассматриваемого иска.

В доказательство такого утверждения Высшим Арбитражным судом РФ в одном из своих постановлений [10] было определено, что виндикационное требование предъявляется при условии, что имеется реальная (фактически подтвержденная) возможность идентифицировать и индивидуализировать оспариваемый объект недвижимости. Примером может стать ситуация, когда оспариваемое недвижимое имущество, в силу необходимости или желания собственника, утратило свой внешний вид и свойства по причине проведенных в здании или квартире реконструкции или капитального ремонта, что непременно сказалось на его инженерно-технических характеристиках, параметрах, архитектурном облике. При этом фактура действительности проведения такой реконструкции (ремонта) подтверждается сведениями из ЕГРН, где указано, что ранее состоящая на учете недвижимость, была исключена из реестра. Такая ситуация исключает возможность обращения в суд посредством виндикационного иска, даже если при этом

новый объект недвижимости сохранил то же место нахождения или предыдущее название.

Нужно отметить, что одной из проблем виндикационной защиты была невозможность взыскания с незаконного владельца доходов, которые последний извлек в ходе использования недвижимым имуществом. Особенно, если речь шла о добросовестном приобретателе. Однако законодателем данная несправедливость была устранена. В положения ст. 303 ГК РФ были внесены поправки, которые дифференцировали гражданско-правовую ответственность в зависимости от того, каким образом (законным или незаконным) недвижимое имущество было приобретено и в пользовании конкретно какого лица оно находилось.

Таким образом, первопричиной допускаемых нарушений в области использования виндикации в гражданском процессе служит общеправовая нормативная неопределенность, которая нередко формирует правоприменительное расхождение в вопросах внедрения и использования данного способа, а также иные субъективные факторы, существенность которых обусловлена неустойчивостью представления об особенностях виндикационного способа защиты нарушенных прав.

По нашему мнению, симптоматика отношений, затрагивающих оборот недвижимого имущества такова, что за последними изменениями в законодательстве, расширяющими правомочия субъектов — участников рынка недвижимости, всякий раз следует вносить изменения в условия определения защиты названных отношений, иначе механизмы правового регулирования такого рынка неизменно начнут давать сбой.

ЛИТЕРАТУРА

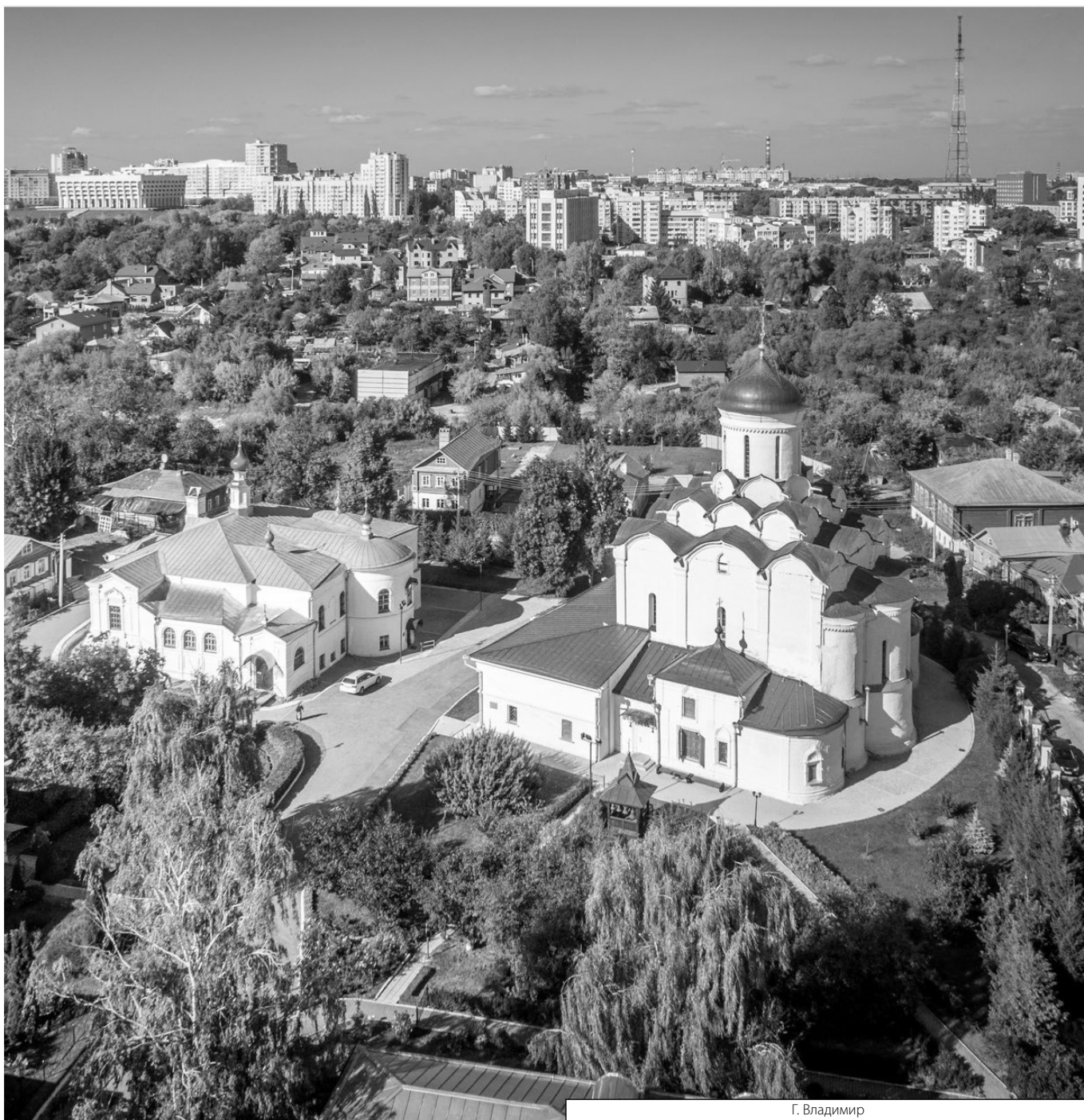
1. Батырев Д.Н., Сарлова Б.В., Петрова Д.Б. Виндикационный иск как способ гражданско-правовой защиты права собственности. В сборнике: Юридическое образование и юридическая наука в России: современные тенденции и перспективы развития (к 15-летию юридического факультета Курского государственного университета): сборник материалов Всероссийской научно-практической конференции. Курск, 2019. С. 129–134.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N51-ФЗ (ред. от 18.07.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. N32. ст. 3301.
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N138-ФЗ (ред. от 26.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2019) // Собрание законодательства РФ. 2002. N46. ст. 4532.
4. Определение Верховного Суда РФ от 15.05.2012 N67-В11–10. В случае если квартиры были переданы в собственность лицам, при разрешении спора о признании права собственности на результат инвестиционной деятельности суду следует установить субъектов инвестиционной деятельности. // Документ опубликован не был.
5. Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.10.2011 по делу N А54–6434/2010 По делу о признании права собственности на трансформаторную подстанцию, линию электропередачи, передвижную дробильно-сортировочную установку (основное требование). По делу о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество — линию электропередачи (встречное требование). // Документ опубликован не был.
6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N10, Пленума ВАС РФ N22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного Суда РФ. N7. июль. 2010.
7. Соколов В.В. О проблеме истребования недвижимого имущества при изменении его физических характеристик. Вестник магистратуры. 2019. № 4–2 (91). С. 192–195.

8. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N95-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2019) // Собрание законодательства РФ. 2002. N30. ст. 3012.
9. Церковников М. А. Об исковой давности по виндикационному иску // Закон. 2018. N12. С. 79–86.
10. Постановление Президиума ВАС РФ от 30.09.2008 N8356/08 по делу N А41-К1–10034/05. В удовлетворении иска о признании права собственности РФ на объекты недвижимого имущества отказать, так как пропуск срока исковой давности служит самостоятельным основанием для вынесения решения об отказе в иске в силу положений п. 2 ст. 199 ГК РФ // Вестник ВАС РФ. 2009. N1.

© Гудков Анатолий Иванович (gudkovaniv@yandex.ru),

Красильщиков Анатолий Владимирович (krasilshnikov@inbox.ru), Мищенко Вячеслав Иванович (vyacheslav-mischenko@mail.ru).

Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»



Г. Владимир