

Турчин Игорь Григорьевич

судья Арбитражного суда Ставропольского края

**ПРЕДЕЛЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ
И ЗАЩИТЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ
СОБСТВЕННИКА И ЛИЦ,
НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ СОБСТВЕННИКАМИ,
НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ РАЗВИТИЯ
ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

Аннотация:

В статье исследованы вопросы обоснованности применения того или иного способа защиты вещных прав с учетом специфики и пределов осуществления этих прав. Определена специфика принципа добросовестности, играющего важную роль при применении способов защиты вещных прав, а также обозначены признаки недобросовестности приобретателя вещи (например, аффилированность, перепродажа имущества за короткий срок). Автор выступает с законодательной инициативой о внесении в гл. 20 ГК РФ нормы, позволяющей рассматривать права собственности, хозяйственного ведения и оперативного управления в качестве способов защиты вещных прав.

Ключевые слова:

собственность, право собственности, ограниченные вещные права, абсолютная защита, истребование имущества, применение последствий недействительности сделки, оспаривание зарегистрированного права, устранение препятствий, признание права собственности.

Turchin Igor Grigoryevich

Judge of the Commercial Court of the Stavropol region

**THE LIMITS OF THE EXERCISE
AND PROTECTION OF
PROPERTY RIGHTS OF
AN OWNER AND NON-OWNERS
AT THE PRESENT STAGE OF
THE CIVIL LAW DEVELOPMENT**

Summary:

The article discusses the reasonableness of application of one or another method of protection of property rights, taking into account the specificity and the limits of these rights exercise. The author defines the specificity of the fair practice principle playing an important role in the protection of property rights, as well as considers the signs of bad faith of a purchaser (e.g., affiliation, resale of property in the short term). The author presents a legislative initiative to introduce a regulation into the Chapter 20 of the Civil Code allowing to consider property rights, economic management and operational control as means of protection of the property rights.

Keywords:

ownership, property rights, limited property rights, absolute protection, reclamation of property, application of the consequences of invalid transaction, challenging of the registered right, removing of obstacles, recognition of the ownership right.

1 Истребование имущества из чужого незаконного владения в соотношении с иными способами защиты вещных прав

При применении способов защиты вещных прав большое значение имеет вопрос добросовестности приобретателя вещи. Ранее основополагающий принцип добросовестности мог быть выведен только из содержания п. 2 ст. 6 ГК РФ, напрямую не относящегося к основным началам гражданского законодательства. На обязанность добросовестного поведения указывали суды при разрешении споров.

Принцип добросовестности установлен среди основных начал гражданского законодательства (ст. 1 ГК РФ). Участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и исполнении гражданских обязанностей. Недобросовестное, равно как и незаконное, поведение лиц не может приносить им какие-либо преимущества (п. 4 ст. 1 ГК РФ).

Принцип добросовестности позволяет широко применять меры гражданско-правовой защиты в случаях недобросовестных действий участников оборота, в частности при осуществлении вещных прав. Недобросовестный приобретатель вещи не признается ее законным владельцем, и вещь у него может быть истребована в любом случае. У добросовестного приобретателя, наоборот, вещь не может быть истребована, за исключением случаев безвозмездного приобретения вещи и выбытия имущества из владения собственника или лица, которому имущество было передано собственником, помимо их воли.

При истребовании имущества (с помощью виндикационного иска) от добросовестного приобретателя у лица, не имевшего права отчуждать это имущество, законодатель устанавливает баланс интересов собственника и добросовестного владельца (приобретателя) спорной вещи, что нашло отражение в нормах гражданского законодательства.

Так, согласно ст. 302 ГК РФ, «если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от 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. Если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях. Деньги, а также ценные бумаги на предъявителя не могут быть истребованы от добросовестного приобретателя» [1].

Пленум Высшего арбитражного суда РФ разъяснил, что на основании ст. 302 ГК РФ ответчик вправе возразить против истребования имущества из его владения путем представления доказательств возмездного приобретения им имущества у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем он не знал и не должен был знать (добросовестный приобретатель) [2].

В то же время возмездность приобретения сама по себе не свидетельствует о добросовестности приобретателя. Приобретатель признается добросовестным, если докажет, что при совершении сделки он не знал и не должен был знать о неправомерности отчуждения имущества продавцом, в частности принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества.

Приобретатель не может быть признан добросовестным, если на момент совершения сделки по приобретению имущества право собственности в ЕГРП было зарегистрировано не за отчуждателем или в ЕГРП имелась отметка о судебном споре в отношении этого имущества. В то же время запись в ЕГРП о праве собственности отчуждателя не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя.

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.

По смыслу п. 1 ст. 302 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли.

Сказанное не означает, что, если имущество выбыло из владения собственника и законного владельца по их воле, истребование имущества невозможно. Здесь важно сразу разграничить случаи выбытия имущества по воле собственника или законного владельца, когда приобретатель является добросовестным, и случаи, когда приобретатель недобросовестный.

Выбытие имущества по воле собственника само по себе не предполагает добросовестности приобретателя. Добросовестным приобретатель может быть признан только при отсутствии признаков преднамеренного, злонамеренного сговора приобретателя с отчуждателем вещи, в целях образования видимость добросовестного приобретения имущества.

Так, по одному из рассмотренных дел арбитражный суд пришел к выводу о том, что приобретатель не является добросовестным, поскольку совершению сделки сопутствовали обстоятельства, которые должны были вызвать у приобретателя имущества сомнения в отношении права продавца на отчуждение спорного имущества (в том числе явно заниженная цена продаваемого имущества) [3].

Правоприменительная практика выработала признаки недобросовестности приобретателя вещи. Помимо явно заниженной цены продаваемого имущества сюда относятся случаи перепродажи имущества за короткий срок, аффилированность, зависимость покупателя от продавца, наличие между ними родственных или служебных, коммерческих связей, длительное ведение незаконным отчуждателем хозяйственной деятельности в отношении спорного имущества. Во всех вышеперечисленных случаях выбытие имущества по воле собственника или законного владельца не имеет правового значения для его истребования из чужого незаконного владения.

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 наличие или отсутствие воли собственника на передачу владения иному лицу.

Имущество, изъятое у собственника на основании решения суда, принятого в отношении этого имущества, но впоследствии отмененного, считается выбывшим из владения собственника помимо его воли. Течение срока исковой давности по иску об истребовании движимого имущества из чужого незаконного владения начинается со дня обнаружения этого имущества [4].

При рассмотрении требования о применении последствий недействительности сделки, заявленного стороной этой сделки, правила п. 1 ст. 302 ГК РФ не применяются.

Применение последствий недействительности сделки не ставится в зависимость от добросовестности сторон такой сделки. В случае предъявления одной стороной сделки к другой иска о применении последствий недействительности данной сделки возражение ответчика о его добросовестности и возмездном характере приобретения не препятствует удовлетворению иска.

Таким образом, в случаях, когда сделка, направленная на отчуждение имущества, не соответствует требованиям закона только в том, что совершена лицом, не имевшим права отчуждать это имущество и не являющимся его собственником, правила п. 2 ст. 167 ГК РФ не применяются. В этом случае права лица, считающего себя собственником спорного имущества, подлежат защите путем заявления виндикационного иска.

2 Устранение препятствий в пользовании имуществом, условия применения при осуществлении прав собственника и ограниченных вещных прав

Согласно ст. 304 ГК РФ, «собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения». Аналогичным правом может воспользоваться и титульный владелец, владеющий имуществом в силу закона или договора (ст. 305 ГК РФ). Негаторный иск защищает право пользования собственника и правомочия субъектов ограниченных вещных прав (например, сервитуариев), имеющих право пользования, предоставленное собственником.

Е.А. Суханов полагает, что пока собственник недвижимости значится собственником по государственной регистрации, он не может быть лишен владения «иначе как путем оспаривания законности регистрационной записи. Поэтому даже при незаконном лишении собственника возможности доступа на свой земельный участок (или в свой жилой дом и т. д.) он вправе защищаться путем предъявления негаторного, а не виндикационного иска» [5].

Если помехи создаются законными действиями, собственнику придется либо претерпевать их, либо оспаривать законность таких действий, либо решать конфликт на условиях земельного сервитута. Так, согласно ст. 523 ГК Австрии «в отношении сервитутов возможны два иска: один, направленный против собственника в защиту сервитута, и другой, в защиту собственника, направленный против всякого претендующего на сервитут» [6].

Негаторный иск может служить и средством защиты прав сервитуария. Если проанализировать содержание ст. 305 ГК РФ, то можно сделать вывод о том, что сервитуарий обладает и владельческой защитой, несмотря на то что согласно отечественной правовой доктрине и законодательству (ст. 274 ГК РФ) сервитутом является право ограниченного пользования чужой соседней недвижимостью. Видимо, следуя традициям римского частного права рассматривать защиту сервитутных прав исходя из конструкции «как бы владение правом» (*juris quasi possessio*), отечественный законодатель пошел по пути признания за сервитуарием и права владельческой защиты (право на предъявление виндикационных и негаторных исков) [7].

Важно отметить, что авторы проекта Концепции совершенствования гражданского законодательства предлагают дополнить ГК РФ указанием о наделении «обладателя вещного права, содержание которого ограничивается правомочием пользования вещью, правом на предъявление негаторного иска» [8].

3 Признание вещных прав как самостоятельный способ защиты вещных прав

Признание права собственности происходит и посредством предъявления иска о признании. Юридическая природа таких исков оценивается в цивилистической науке неоднозначно. Большинство авторов считают, что российское гражданское право никакого самостоятельного иска о признании права собственности не знает, подобное требование входит в качестве одного из притязаний в состав виндикационного или негаторного иска [9]. Другие авторы обоснованно рассматривают иск о признании права собственности в качестве самостоятельного вещно-правового требования [10].

Предметом и основанием иска о признании права собственности может быть не только констатация, но и учреждение (конституирование) соответствующего права истца в отношении того или иного объекта гражданских прав. Иными словами, решение суда о признании права собственности (иного вещного права) может выполнять конститутивную (учредительную) функцию.

Судебно-арбитражная практика последних лет свидетельствует о том, что в случаях нарушений права собственности на недвижимое имущество, сопровождающихся соответствующим юридическим оформлением прав в виде регистрационных записей в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, собственники соответствующего имущества все чаще прибегают к такому способу защиты, как требование о признании права собственности на спорную недвижимость [11].

По установительному иску о корректировке Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним ответчиком является лицо, на чье имя перерегистрировано

право, оспариваемое истцом. Принятое решение о признании права собственности истца не подлежит принудительному исполнению с выдачей исполнительного листа, однако, являясь общеобязательным судебным актом, должно быть исполнено регистрирующим органом по заявлению истца. Отказ в такой регистрации может быть обжалован в установленном порядке по правилам гл. 24 АПК РФ. По требованию об изменении записи в Реестре в качестве ответчика выступает регистрационная служба.

На заявленное исковое требование о признании права собственности не распространяется общий срок исковой давности в три года (ст. 196 ГК РФ). Поскольку законом не установлено иное, к искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности, предусмотренный ст. 196 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем, в силу абз. 5 ст. 208 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случаях, когда нарушение права истца путем внесения недостоверной записи в ЕГРП не связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется, что подтверждается разъяснениями, данными в п. 49 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации и Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление № 10/22).

Проведя системный, логический, грамматический и исторический анализ ст. 12 и статей гл. 20 «Защита права собственности и других вещных прав» ГК РФ, делаем вывод о существовании самостоятельного способа защиты вещных прав в виде признания права.

Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

Лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности (п. 58 Постановления № 10/22).

Согласно разъяснениям, данным в п. 59 Постановления № 10/22, если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права. Иск о признании права, заявленный лицами, права и сделки которых в отношении спорного имущества никогда не были зарегистрированы, может быть удовлетворен в тех случаях, когда права на спорное имущество возникли до вступления в силу Закона о регистрации и не регистрировались в соответствии с п. 1 и 2 ст. 6 названного закона либо возникли независимо от их регистрации в соответствии с п. 2 ст. 8 ГК РФ.

Представляется необходимым включить в гл. 20 ГК РФ норму, предусматривающую и такой способ защиты, как признание права собственности, права хозяйственного ведения, права оперативного управления.

Ссылки:

1. Гражданское и торговое право зарубежных государств : в 2 т. / отв. ред. Е.А. Васильев и А.С. Комаров. М., 2006. Т. 1. С. 375.
2. Постановление Пленума Высшего арбитражного суда РФ № 22 от 29.04.2010. П. 37–39.
3. Информационное письмо Высшего арбитражного суда РФ № 126 от 13.11.2008. П. 9.
4. Там же. П. 10–12.
5. Гражданское право : учебник : в 2 т. / отв. ред. Е.А. Суханов. М., 1998. Т. 1. С. 616. См. также: Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. М., 1999. С. 369.
6. Маттеи У., Суханов Е.А. Указ. соч. С. 267.
7. Покровский И.А. История римского права. Пг., 1917. С. 347 ; Пухан И., Поленак-Акимовская М. Римское право (базовый учебник) / под ред. В.А. Томсинова. М., 1999. С. 175.
8. Концепция развития законодательства о вещном праве. М., 2009. С. 25.
9. Склоцкий К.И. Об условиях предъявления иска о признании права собственности // ВВАС РФ. 2008. № 1. С. 39.
10. Советское гражданское право : в 2 ч. / отв. ред. В.А. Рясенцев. М., 1986. Ч. 1. С. 416 ; Ерошенко А.А. Личная собственность в гражданском праве. М., 1973. С. 189.
11. Витрянский В.В. Актуальные проблемы судебной защиты права собственности на недвижимость // Гражданское право современной России / сост. О.М. Козырь и А.Л. Маковский. М., 2008. С. 326.

References:

1. Vasiliev, EA & Komarov, AS (ed.) 2006, *Civil and commercial law of foreign countries: in 2 vols.*, vol. 1, p. 375.
2. *Resolution of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation № 22 from 29.04.2010* 2010, p. 37-39.
3. *Information Letter of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation № 126 from 13.11.2008* 2008, p. 9.
4. *Information Letter of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation № 126 from 13.11.2008* 2008, p. 10-12.
5. Sukhanov, EA (ed.) 1998, *Civil law: the textbook: in 2 vols.*, Moscow, vol. 1, p. 616. See also: Mattei, U & Sukhanov, EA 1999, *The main provisions of ownership*, Moscow, p. 369.
6. Mattei, U & Sukhanov, EA 1999, *The main provisions of ownership*, Moscow, p. 267.

7. Pokrovsky, IA 1917, *The history of Roman law*, p. 347; Pukhan, I & Polenak-Akimovskaya, M 1999, *Roman law (basic tutorial)*, p. 175.
8. *The concept of law of Property Act 2009*, Moscow, p. 25.
9. Sklovsky, KI 2008, 'On conditions for bringing an action for recognition of ownership of the Russian Federation', *PMAC*, no. 1, p. 39.
10. Ryasentsev, VA (ed.) 1986, *Soviet civil law: in 2 parts*, Moscow, part 1, p. 416; Yeroshenko, AA 1973, *Personal property in the civil law*, Moscow, p. 189.
11. Vitryansky, VV 2008, 'Actual problems of judicial protection of the rights of ownership of the property', *Civil law of modern Russia*, Moscow, p. 326.