



ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ

ЦЫГАНОВА А.А.

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ОХРАНА И ЗАЩИТА ВЕЩНЫХ ПРАВ

- **Гражданско-правовая охрана** вещных прав осуществляется с помощью *всей совокупности гражданско-правовых норм, обеспечивающих нормальное и беспрепятственное развитие рассматриваемых отношений.*
- **Гражданско-правовая защита** права собственности и иных вещных прав - более узкое понятие, охватывающее *совокупность гражданско-правовых способов (мер), которые применяются к нарушителям вещно-правовых отношений.*



ВЕЩНО-ПРАВОВЫЕ СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ

- Применяются при непосредственном нарушении вещного права (например, при похищении или ином незаконном изъятии вещи)
- Носят абсолютный характер
- Направлены на восстановление господства управомоченного лица над принадлежащей ему вещью
- Объектами являются **сохранившиеся в натуре*** индивидуально-определенные вещи

* При отсутствии вещи (например, если она уничтожена или повреждена), речь идет об **иных имущественных интересах**, которые защищаются **деликтным иском** (не вещным!)

ВЕЩНО-ПРАВОВЫЕ СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ

Вещные иски:

- Виндикационный (об истребовании вещи от незаконного владельца)
- Негаторный (об устранении препятствий в пользовании вещью, не лишающих владения ею)

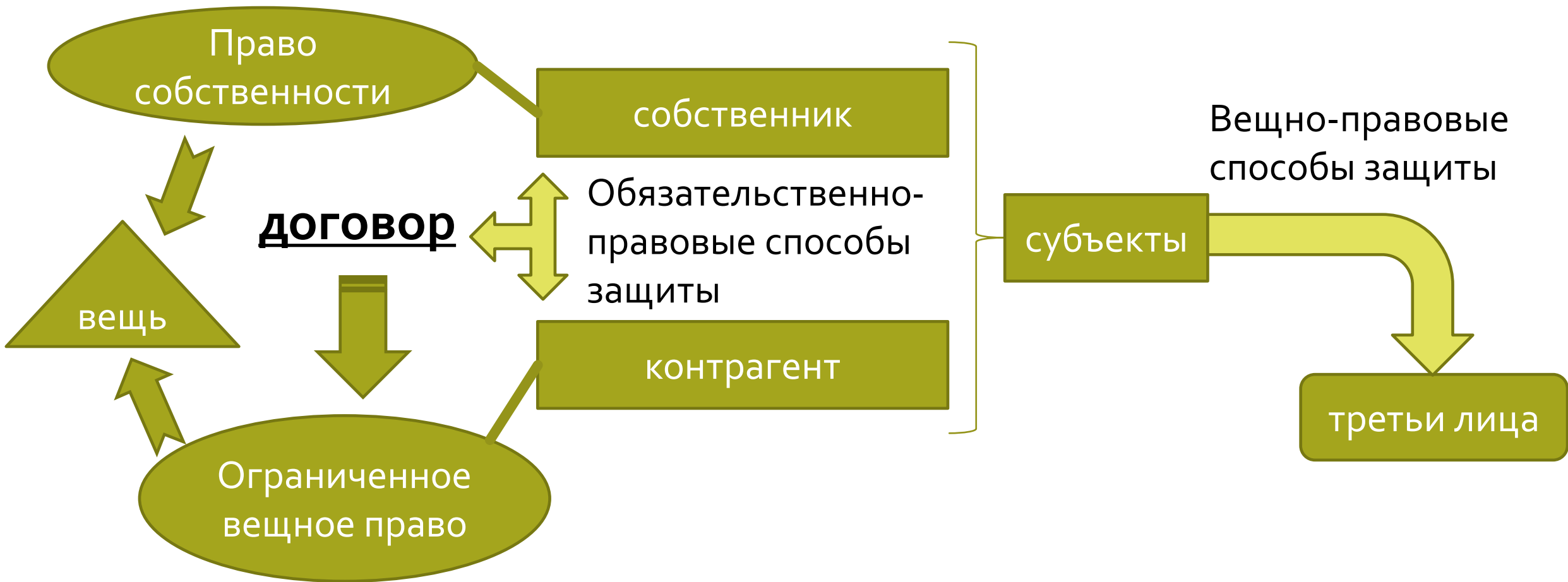
Иные иски:

- о признании вещного права
- об установлении сервитута
- об установлении границ земельного участка
- об освобождении имущества (вещей) от ареста
- об исправлении записи в государственном реестре прав на недвижимость (абз. 3 п. 2 Постановления Пленумов ВС и ВАС РФ г. № 10/22)

ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕННО- ПРАВОВЫЕ СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ

- Защита вещного права с помощью **договорного иска**
 - Нарушение вещного права в результате нарушения обязательства (например, лицо получило вещь во временное пользование и отказывается вернуть ее собственнику)
- Защита имущественного интереса (*а не вещного права – отсутствует вещь*) с помощью **деликтного иска**
 - Вещь уничтожена или повреждена третьим лицом
- Носят относительный характер
- Объект – любое имущество, а также различные права

ОГРАНИЧЕННОЕ ВЕЩНОЕ ПРАВО ИЛИ ТИТУЛЬНОЕ ВЛАДЕНИЕ ВОЗНИКЛО ПО ДОГОВОРУ С СОБСТВЕННИКОМ



ВЕЩНО- ПРАВОВАЯ ЗАЩИТА ТИТУЛЬНОГО ВЛАДЕНИЯ

Обладатели ограниченных вещных прав и договорные владельцы вправе защищать свои права против третьих лиц с помощью вещных (виндикационного и негаторного) исков

Обладатели ограниченных вещных прав и договорные владельцы вправе защищать свои права против собственника вещи с помощью обязательственно-правовых способов защиты

Собственник вправе защищать свои права против обладателя ограниченного вещного права или договорного владельца с помощью обязательственно-правовых способов защиты

ВЛАДЕЛЬЧЕСКАЯ (ПОСЕССОРНАЯ) ЗАЩИТА

- Владение **фактическое**, не основанное на праве
- Предоставляется фактическому владельцу вещи, у которого течет срок приобретательной давности (п. 2 ст. 234 ГК)
- Позволяет **фактическому владельцу** использовать вещно-правовые способы защиты **против третьих лиц, не обладающих правом на имущество**

ВИНДИКАЦИОННЫЙ ИСК

Согласно ст. 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Условия виндикации:

- Истец одновременно лишен правомочий владения, пользования и распоряжения вещью, но сохраняет за собой титул собственника (или может доказать наличие права собственности)
- Лицо, считающее себя собственником, вправе обратиться с виндикационным иском только в случае, если оно утратило фактическое владение вещью
- Виндцировать возможно только индивидуально-определенную вещь, либо индивидуализированную вещь родового характера
- Ответчиком по виндикационному иску может быть только лицо, фактически владеющее вещью

ПРАВИЛА ВИНДИКАЦИИ

- Собственник не вправе предъявлять к контрагенту по договору виндикационный иск. Виндикационный иск предъявляется к последующим приобретателям имущества
- Если имущество было из владения собственника помимо его воли (потеряно, украдено, в результате мошеннических действий), то собственник вправе истребовать имущество у любого лица
- Если имущество было из владения лица по его воле, и такое лицо осталось собственником, то истребовать можно только от недобросовестного приобретателя
- Если имущество приобретено третьим лицом безвозмездно у лица, которое не имело его отчуждать, собственник вправе истребовать его во всех случаях
- Деньги и ценные бумаги на предъявителя не могут быть истребованы от добросовестного приобретателя (п. 3 ст. 302 ГК)

НЕГАТОРНЫЙ ИСК

Требование об устранении нарушений права собственности от нарушений, которые не связаны с лишением собственника владения его имуществом (ст. 304 ГК)



Цель: устранение для собственника препятствий в пользовании имуществом

ИСТЕЦ ПО НЕГАТОРНОМУ ИСКУ

1. Собственник (ст. 304 ГК РФ)
2. Титульный владелец (ст. 305 ГК РФ)
3. Лицо, заключившее договор купли-продажи недвижимости и получившее по нему имущество, но еще не вступившее в права собственника (п. 60 Пленума 10/22). Владение в таком случае основано на договоре и признается титульным (ст. 305 ГК РФ)
4. Собственник, передавший имущество в аренду
5. Собственник, передавший имущество на праве постоянного (бессрочного) пользования
6. Собственник здания, в пользу которого установлен сервитут проезда через соседний земельный участок, имеет право на иск об устранении препятствий в проезде по служащему земельному участку

ОТВЕТЧИК ПО НЕГАТОРНОМУ ИСКУ

Ответчиком по негаторному иску по общему правилу выступает лицо, нарушающее чужое право собственности или иное вещное право. Например:

- Собственник земельного участка (З/У), допустивший нарушение права собственности владельца соседнего участка
- Собственник соседнего З/У, не устранивший нарушение, допущенное арендатором
- Лицо, заказавшее и контролировавшее работы, исполнитель которых допустил нарушение чужого права собственности или иного вещного права
- Лицо, которое установило на дороге общего пользования бетонные блоки (ответчик), что препятствует проезду истца к своему участку

БРЕМЯ ДОКАЗЫВАНИЯ ПО НЕГАТОРНОМУ ИСКУ

Истец по негаторному иску доказывает:

- наличие у него права собственности или титула на имущество, по поводу пользования которым подается иск
- факт нахождения этого имущества в его владении
- факт создания ответчиком препятствий в осуществлении истцом правомочий по пользованию этим имуществом
- отсутствие у ответчика законных оснований пользования спорным имуществом

ИСК О ПРИЗНАНИИ ПРАВА

- **Иск о признании права** – обращенное к третьему лицу, не связанному с истцом относительным правоотношением, требование о признании вещного права истца на спорное имущество, не соединенное с конкретными требованиями о возврате имущества или об устранении препятствий в осуществлении данного права, не связанных с лишением владения.
- Направлен на то, чтобы суд подтвердил и констатировал уже существующее правоотношение
- Признание права является средством устранения неопределенности во взаимоотношениях субъектов, устранения препятствий к осуществлению собственником (или титульным владельцем) своего права и исключения притязаний на принадлежащее собственнику имущество
- **Истец должен быть действующим владельцем**
- **Предмет доказывания** – наличие у истца права собственности или иного вещного права на имущество, факт существования имущества и владения им, факт (и незаконность) государственной регистрации права на спорное имущество за иным субъектом
- Срок исковой давности не распространяется, поскольку с иском о признании права может обратиться только владеющее вещью лицо

ИСК ОБ ИСКЛЮЧЕНИИ ИМУЩЕСТВА ИЗ ОПИСИ

- Применяется в случае наложения ареста на имущество
- Направлен на устранение препятствий в пользовании, владении и распоряжении таким имуществом, которое было арестовано вместе с имуществом должника, но правами на которое обладают иные лица (они и обращаются с таким иском)
- Стороны: собственник включенной в опись вещи, должник и взыскатель. Если имущество реализовано, привлекается также его приобретатель (442 ГПК)
- В исполнительном производстве действует презумпция принадлежности имущества должнику
- Предмет доказывания: заявитель должен доказать обстоятельства, входящие в предмет доказывания по данному делу, а именно то, что он является лицом, которому принадлежит на праве собственности, на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, имущество, арестованное в рамках исполнительного производства и включённое в опись

- Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование в лице уполномоченного органа не являлись участником договора передачи жилого помещения в собственность гражданина, однако право собственности на это жилое помещение было зарегистрировано за другим лицом (например, в результате предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, фиктивных документов или на основании впоследствии отменного решения суда), которое в дальнейшем произвело его отчуждение. Российская Федерация / субъект Российской Федерации / муниципальное образование в лице уполномоченного органа обращается в суд с виндикационным иском к фактическому приобретателю жилого помещения.

КЕЙС 1

- Спорная квартира была предоставлена по договору социального найма Л., представившему в орган муниципального образования не соответствующую действительности справку о наличии у него заболевания, дающего право на внеочередное получение жилой площади, а затем передана ему в собственность по договору передачи. Впоследствии Л. продал данную квартиру М. Орган муниципального образования обратился в суд с виндикационным иском к М.

КЕЙС 2

- Индивидуальный предприниматель, являющийся собственником земельного участка и расположенного на нем здания, обратился в арбитражный суд с иском к обществу - собственнику соседнего земельного участка - об устранении нарушений его права, не связанных с лишением владения, путем прекращения строительства торгового центра.

КЕЙС 3

- Общество, являющееся собственником земельного участка и расположенного на нем строения, обратилось в арбитражный суд к арендатору соседнего земельного участка с иском о запрете на продолжение строительства спортивного комплекса с бассейном, обосновывая свое требование положениями статьи 304 ГК РФ.
- Ответчик против удовлетворения иска возражал, ссылаясь на то, что строительные работы осуществляются им на земельном участке, правообладателем которого он является; строительная документация была согласована с органами государственной власти на этапе выдачи разрешения на строительство.
- Из письменных доказательств, представленных истцом, и заключения экспертизы следует, что продолжение строительства бассейна на соседнем участке может повлечь осадку фундамента здания, которая приведет к растрескиванию его стены.