

Секция «Юриспруденция»

Обоснование возможности виндикации недвижимых вещей в российском гражданском праве

Гусев Руслан Дмитриевич

Студент

Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, Юридический факультет, Кимры, Россия
E-mail: gus-rus2007@yandex.ru

В современной российской цивилистике широкое распространение получило мнение о неприменимости виндикации для защиты права собственности на недвижимое имущество. Одним из наиболее ярких представителей этой позиции является Е. А. Суханов. Он считает, что «действующие нормы о виндикационном иске (ст. 301 и 302 ГК)..., целиком рассчитаны на истребование из чужого незаконного владения только движимых вещей».[4] Автор не разделяет эту точку зрения и видит задачу своего доклада в обосновании универсального характера виндикационного иска, обеспечивающего восстановление владения, как движимыми, так и недвижимыми вещами независимо от заявления истцом других требований. Каковы же аргументы противников применения виндикационного иска, как способа защиты права собственности на недвижимость?

Невозможность утраты владения недвижимостью. Как отмечает А. М. Эрделевский, «только владения движимой вещью можно лишиться в точном смысле слова, только ее можно истребовать в порядке ст. 301».[6] Согласно его воззрению, все действия третьих лиц в отношении объекта недвижимости лишь затрудняют воздействие на него, препятствуя только пользованию объектом. В связи с этим лишиться владения можно только в отношении недвижимости «по закону». Возражая против такой точки зрения, надо отметить, что возможные нарушения прав на объекты недвижимости не сводятся исключительно к созданию препятствий в пользовании. Если собственник земельного участка не имеет возможности воздействовать на принадлежащий ему объект недвижимости (например, правонарушитель поменял замок от двери), то это есть не что иное, как лишение его фактического господства над участком. Помимо этого ст.234 ГК РФ непосредственно указывает на возможность владения недвижимостью, распространяя норму о приобретательной давности и на этот вид вещей.

Наличие юридического владения объектами недвижимого имущества, которое сохраняется даже тогда, когда собственник реально не обладает таким имуществом. А. Д. Рудоквас полагает, что «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».[3] Тем не менее идея «книжного владения» не находит свое подтверждение в российском законодательстве. Так, из анализа норм главы 30 ГК РФ следует, что на продавца возлагаются две обязанности: передать объект недвижимости покупателю и обеспечить переход к последнему права собственности (ст. 551, 556). «Надлежащее исполнение обязательства продавца требует совершения двух действий, которые необходимо различать... Одно представляет собой частноправовой волевой акт обеих сторон – передачу имущества; другое – публично-правовой акт – государственную регистрацию перехода права собственности (иного вещного права)».[5] Таким образом, внесение записи о пра-

ве собственности приобретателя в реестр по правовым последствиям не тождественно приобретению (передаче) владения недвижимостью.

Отсутствие активной легитимации у лица, не значащегося в реестре в качестве собственника недвижимой вещи. На практике нередки случаи юридически оформленного завладения чужим недвижимым имуществом (путем совершения фиктивных сделок, подделки документов и т. п.). В результате надлежащий собственник недвижимого имущества оказывается в положении лица формально утратившего право собственности на недвижимую вещь, когда как ответчик, к которому вынужден обращаться истец, становится собственником, согласно данным реестра. В.В. Витрянский пишет: «В нашем случае такая регистрационная запись имеется, но она удостоверяет право собственности ответчика на спорную недвижимость, что само собой исключает возможность удовлетворения виндикационного или негаторного иска. Поэтому в подобных случаях лицо, неправомерно утратившее титул собственника (назовем его надлежащим собственником) вынуждено прибегать к иным (общим) способам защиты нарушенного субъективного гражданского права».[1] Такая позиция в корне неверна. Истцом может признаваться и лицо, не значащееся в реестре, поскольку право собственности не утрачивается в связи с перерегистрацией. В соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», зарегистрированное право может быть оспорено в судебном порядке. Иными словами, закон указывает на отсутствие принципа достоверности записи в российском законодательстве о государственной регистрации недвижимости. Это означает, что запись в ЕГРП не является бесповоротным актом собственности, против которого не допускался бы никакой правовой спор. Правильнее было бы говорить лишь о предположении достоверности регистрационной записи, так как система государственной регистрации прав на недвижимое имущество заведомо допускает наличие сведений несоответствующих действительности. «Рассматриваемая формулировка ст. 2 Закона о регистрации прав на недвижимость решает две задачи: устанавливает презумпцию правообладания для лица, чье право зарегистрировано в реестре, и форму опровержения данной презумпции».[2]

Необходимость использования иска о признании права для защиты недвижимости. Е. А. Суханов полагает, что спор о наличии или отсутствии вещного права на объект недвижимости всегда сводится к спору о правильности записи в реестре и должен решаться путем заявления иска о признании права, а не о виндикации или реституции. Выдающийся цивилист не учитывает, что во всяком судебном процессе представленные стороной доказательства могут быть оспорены другой стороной: окончательную оценку им дает суд. Соответственно, если истцу удастся доказать неправомерность перерегистрации своей недвижимости на имя ответчика, то такая запись не будет рассматриваться судом в качестве доказательства на основании п. 3 ст. 64 АПК РФ. Суду останется лишь признать право собственности за истцом и обязать ответчика возвратить владение вещью в резолютивной части судебного решения, что станет основанием для внесения изменения в ЕГРП. Таким образом, презумпция принадлежности недвижимости лицу, указанному в реестре в качестве собственника будет опровергнута. В связи с этим нет никаких процессуальных препятствий для выяснения вопроса о принадлежности спорной недвижимости в рамках виндикационного процесса.

Литература

1. Витрянский В. В. Актуальные проблемы судебной защиты права собственности на недвижимость // Гражданское право современной России. М., 2008.
2. Ломидзе О. Г., Ломидзе Э. Ю. Защита права собственника недвижимости и стабилизация положения ее приобретателя: влияние регистрации // Вестник ВАС РФ. 2007. №1
3. Рудоквас А. Д. Комментарий отдельных положений постановления Пленума ВС РФ И ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. №10/22 в свете грядущей реформы Гражданского кодекса Российской Федерации // Вестник ВАС РФ. 2010. №7
4. Суханов Е. А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. №4
5. Хаскельберг Б. Л. Правовая природа и значение государственной регистрации права собственности // Гражданское право: избр. тр. Томск, 2008.
6. Эрделевский А.М. О защите права собственности на недвижимое имущество // Хозяйство и право. 2007. №2