

Верховный Суд Российской Федерации

Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость

Научно-практическое пособие по применению
гражданского законодательства

3-е издание, переработанное и дополненное

Под общей редакцией
заместителя Председателя Верховного Суда
Российской Федерации **В. Н. Соловьева**

Научный редактор —
профессор **С. В. Потапенко**

Книга доступна в электронной библиотечной системе
biblio-online.ru

МОСКВА
ЮРАЙТ
2014

УДК 34
ББК 67.404
Г75

Авторский коллектив:

Зарубин Алексей Валентинович — кандидат юридических наук, доцент, судья, председатель судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда — гл. 1—6 (совместно с Потапенко Н. С.), гл. 7—9;

Потапенко Николай Сергеевич — кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского процессуального права Северо-Кавказского филиала Российской академии правосудия — гл. 1—6 (совместно с Зарубиным А. В.);

Потапенко Сергей Викторович — заслуженный юрист РФ, доктор юридических наук, профессор, председатель Волгоградского областного суда — Введение и гл. 10 (совместно с Соловьевым В. Н.);

Соловьев Владимир Николаевич — заслуженный юрист РФ, кандидат юридических наук, заместитель Председателя Верховного Суда РФ — Введение и гл. 9 (совместно с Потапенко С. В.);

Чаркин Сергей Анатольевич — кандидат юридических наук, доцент, исполняющий обязанности председателя Волгоградского областного суда — гл. 11.

Руководитель авторского коллектива — профессор **С. В. Потапенко**.

Г75 **Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость** : науч.-практич. пособие по применению гражданского законодательства / А. В. Зарубин [и др.] ; под общ. ред. В. Н. Соловьева ; науч. ред. С. В. Потапенко. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2014. — 458 с. — Серия : Практика применения.

ISBN 978-5-9916-3283-6

В настоящем издании в форме вопросов и ответов отражены ключевые проблемы практики применения различных способов защиты права собственности на недвижимость.

В книге анализируются способы защиты права собственности не только в случаях, когда собственнику чинятся фактические препятствия в реализации его правомочий, но и когда поведение недобросовестного лица сопровождается юридическими действиями по оформлению прав на чужое имущество либо выражается в предъявлении требований о лишении права собственности.

Авторы исследуют как традиционные вещно-правовые способы защиты права собственности (иск о признании права собственности, виндикационный и негаторный иски), так и иные способы защиты, в том числе путем признания сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления. Большое внимание уделяется проблеме выбора оптимального материально-правового способа защиты права собственности.

Предлагаемые в книге решения тех или иных проблем, а также внесенные авторами предложения направлены на обеспечение единства судебной практики по защите права собственности на недвижимость.

Для судей, адвокатов, юрисконсультов, госслужащих и граждан, защищающих свои права в судах.

УДК 34
ББК 67.404

ISBN 978-5-9916-3283-6

© Коллектив авторов, 2010
© Коллектив авторов, 2013, с изменениями
© ООО «Издательство Юрайт», 2014

Содержание

ПРИНЯТЫЕ СОКРАЩЕНИЯ	21
ВВЕДЕНИЕ	24
1. ВЕЩНЫЕ ПРАВА, ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ВЛАДЕНИЕ: ПОНЯТИЯ, ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ЗАЩИТА. ПОНЯТИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НЕДВИЖИМОСТИ	26
1.1. Понятие и общая характеристика вещных прав, права собственности и владения. Их специфика применительно к объектам недвижимости	26
1. Что понимается под вещными правами и каковы их особенности?	26
2. Каковы признаки вещных прав?	27
3. Как соотносятся вещные и обязательственные права? Какова специфика вещных и обязательственных отношений, если они связаны с объектом недвижимости?	28
4. Какие существуют разновидности вещных прав?	30
5. Что представляет собой собственность как экономическая категория?	31
6. Что понимается под собственностью как правом, каково содержание права собственности?	33
7. Ограничено ли право собственности вообще и на недвижимое имущество в частности?	37
8. Каково понятие владения?	39
9. Каково обоснование защиты владения, не входящего в содержание права собственности?	41
10. Что означает получение владения?	42
11. Какие существуют разновидности владения?	43
1.2. Способы защиты вещных прав, права собственности и владения: общая характеристика и специфика применительно к объектам недвижимости	44
12. Что представляют собой защита и охрана права собственности?	44
13. Что представляет собой гражданско-правовая защита права собственности?	45
14. Какова система способов гражданско-правовой защиты права собственности на недвижимое имущество?	46
15. Какие существуют вещно-правовые способы защиты права собственности на недвижимое имущество?	47
16. Какие существуют обязательственно-правовые способы защиты права собственности на недвижимое имущество?	49

17. Существуют ли другие способы защиты права собственности на недвижимое имущество, не отнесенные к вещно-правовым или обязательно-правовым?	50
18. Что представляет собой свобода выбора гражданско-правового способа защиты права собственности на недвижимое имущество?	51
19. Каковы последствия выбора ненадлежащего способа защиты гражданских прав?	53
20. Как должен поступить суд, если выяснит, что истцом выбран ненадлежащий способ защиты права собственности на объект недвижимости?.....	56
21. Как осуществляется защита иных, помимо права собственности, вещных прав?	58
22. Что представляет собой защита владения и как она осуществляется?.....	59
1.3. Понятие и общая характеристика недвижимости.....	60
23. По какому критерию вещи подразделяются на движимые и недвижимые? ..	60
24. Является ли государственная регистрация неотъемлемым признаком недвижимости или государственная регистрация — всего лишь последствие отнесения имущества к недвижимости?	61
25. Как соотносятся между собой термины «недвижимые вещи», «недвижимое имущество», «недвижимость»?	62
26. Какие вещи относятся к движимым?	65
27. Какие требования предъявляются к жилому помещению как объекту недвижимости?.....	65
28. Как складывается судебная практика по вопросу о том, является ли тот или иной нетрадиционный объект (асфальтированная площадка, теннисный корт, футбольное поле, забор из железобетонных плит и т.п.) недвижимым имуществом?	67
29. С какого момента строительной готовности возникает объект незавершенного строительства?	68
30. Могут ли в составе объекта незавершенного строительства быть выделены помещения (например, квартиры) как самостоятельные объекты гражданских прав?	69
2. Истребование имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск) как способ защиты права собственности на недвижимость . 71	71
2.1. Общая характеристика истребования имущества из чужого незаконного владения (виндикационного иска) как способа защиты права собственности	71
31. Что такое виндикационный иск?.....	71
32. Каковы условия удовлетворения виндикационного иска и основания к отказу в иске?	71
33. Какова цель виндикационного иска?	72
34. Может ли цель виндикационного иска достигаться без введения собственника во владение?.....	72

35. Какое значение для виндикационного иска приобретает отпадение оснований владения приобретателя, например вследствие истечения срока договора?	72
36. Как соотносится требование о возврате имущества из чужого незаконного владения (виндикация) с требованием о возврате неосновательного обогащения (кондикционным требованием)?	73
37. Имеются ли в современной практике Верховного Суда РФ судебные постановления, по которым можно судить о его правовой позиции в отношении применения института виндикации?.....	75
2.2. Субъекты отношений по истребованию имущества из чужого незаконного владения (стороны виндикационного иска) как способа защиты права собственности	80
38. Кто является субъектом права на виндикацию (истцом по виндикационному иску)?.....	80
39. Кто должен восстанавливаться во владении преимущественно: собственник или владелец?	81
40. Наделен ли держатель правом на виндикацию, если исходить из того, что он владеет вещью «не для себя»?	82
41. Может ли законный владелец защищать свое право против собственника, в том числе истребовать имущество из его владения?	83
42. Кто является субъектом обязанности по виндикации (ответчиком по виндикационному иску)?.....	84
2.3. Объект истребования из чужого незаконного владения (виндикационного иска).....	86
43. Что является предметом виндикационного иска (объектом виндикации)? ...	86
44. Каково значение для виндикации деления вещей на индивидуально-определенные и родовые?	87
45. Может ли быть объектом виндикации доля в праве общей долевой собственности?.....	88
46. Могут ли быть объектом виндикации деньги, а также ценные бумаги на предъявителя?.....	89
47. Может ли быть объектом виндикационного иска документация?.....	89
48. Возможна ли виндикация бездокументарных ценных бумаг?.....	90
2.4. Понятие добросовестного приобретателя	91
49. Что необходимо понимать под добросовестным приобретением? Кто является добросовестным приобретателем?	91
50. Какие события объективной действительности могут свидетельствовать о недобросовестности приобретателя?.....	92
51. Как соотносятся добросовестное поведение (ст. 10 ГК РФ) с добросовестным приобретением (ст. 302 ГК РФ)?	94
52. Можно ли рассматривать ссылку на добросовестность приобретения как возражение ответчика, опровергнуть которое должен истец?.....	95

53. Может ли добросовестность приобретателя устанавливаться как юридический факт в порядке особого или искового производства?	96
2.5. Приобретение имущества у лица, не имевшего права его отчуждать, как условие истребования имущества из владения добросовестного приобретателя	98
54. Кого необходимо считать не управомоченным на отчуждение лицом?	98
55. На чем может быть основан вывод о приобретении имущества у неуправомоченного отчуждателя, если имущество оказалось у приобретателя в результате совершения ряда сделок, первая из которых совершена несобственником?	98
56. Можно ли ограничиться признанием недействительной первой из ряда сделок, совершенных несобственниками, для вывода о приобретении имущества у неуправомоченного отчуждателя?	99
57. На чем может быть основан вывод о приобретении имущества у неуправомоченного отчуждателя, если имущество оказалось у приобретателя в результате совершения ряда сделок, первая из которых совершена собственником?	100
58. Должна ли резолютивная часть решения об истребовании имущества из чужого незаконного владения содержать вывод о недействительности сделки (сделок)?	101
59. Может ли лицо, исполняющее судебное решение об обращении взыскания на имущество должника, рассматриваться как не управомоченное на отчуждение?	101
60. Могут ли собственник и неуправомоченный отчуждатель совпадать в одном лице?	102
61. Можно ли рассматривать как лицо, не управомоченное на отчуждение, участника общей долевой собственности, реализовавшего имущество, находящееся в общей долевой собственности, без согласия других сособственников?	103
2.6. Безвозмездность приобретения имущества как условие истребования имущества из владения добросовестного приобретателя	104
62. Какой договор считается возмездным?	104
63. Исчезает ли признак возмездности, если оплата не произведена?	104
64. Обладает ли суд специальными средствами, позволяющими прийти к выводу о том, что отсутствие встречного предоставления свидетельствует о безвозмездности?	106
2.7. Выбытие имущества из владения собственника или уполномоченного лица помимо их воли как условие истребования имущества из владения добросовестного приобретателя	107
65. Имеет ли воля правовое значение?	107
66. Что необходимо понимать под волей и волеизъявлением, каково их соотношение?	108
67. Чем обосновывается учет воли при виндикации?	109
68. Свидетельствует ли об отсутствии воли признание сделки недействительной?	111

69. Что понимается под сделками с пороками воли и как они влияют на разрешение вопроса о выбытии имущества по воле собственника?.....	112
70. Может ли сделка под влиянием заблуждения и обмана рассматриваться как сделка с отсутствующей волей?	114
71. Может ли кабальная сделка рассматриваться как сделка с отсутствующей волей?.....	115
72. Может ли сделка вследствие злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной рассматриваться как сделка с отсутствующей волей?	116
73. Могут ли сделки под влиянием угроз и насилия рассматриваться как сделки с отсутствующей волей?.....	118
74. Свидетельствует ли об отсутствии воли совершение сделки лицом, не способным понимать значение своих действий и руководить ими?.....	120
75. В чем особенности формирования воли и ее изъяснения юридическим лицом?	122
76. Свидетельствует ли об отсутствии воли совершение крупной сделки, сделки с заинтересованностью в нарушение установленных правил?	123
77. Свидетельствует ли об отсутствии воли подделка (фальсификация) подписи в договоре с одновременной передачей имущества несобственником?.....	124
78. Есть ли основания для вывода о выбывании недвижимого имущества помимо воли собственника, если оно было отчуждено по подложным документам лицом, которому собственник предоставил имущество во временное владение?.....	125
79. На какой момент должна исследоваться воля: момент заключения договора или момент передачи вещи?.....	128
80. Выбывает ли имущество помимо воли собственника, если основанием для изъятия имущества послужило решение суда?.....	129
3. Иск об устранении нарушений, не связанных с лишением владения (негаторный иск), как способ защиты права собственности	131
3.1. Понятие, общая характеристика и элементы негаторного иска как способа защиты права собственности	131
81. Что необходимо понимать под негаторным иском?	131
82. Кто выступает истцом и ответчиком по негаторному иску?.....	133
83. Что входит в предмет негаторного иска?	133
84. Каковы условия удовлетворения негаторного иска?	134
3.2. Соотношение негаторного иска с другими исками об устранении препятствий в реализации прав собственника (законного владельца).....	135
85. Как соотносятся виндикационный и негаторный иски?.....	135
86. К иску об определении границ соседних земельных участков применимы правила негаторного или виндикационного иска?	137

87. Применим ли негаторный иск к спорам между арендодателем и арендатором об устранении препятствий в снабжении последнего энергией?	137
88. Применим ли негаторный иск к спорам о сносе самовольно возведенных объектов?	138
89. Что необходимо понимать под сервитутом?	139
90. Как соотносятся негаторный иск и сервитут?	140
91. Что представляет собой негаторный иск как иск о возложении отрицательного сервитута?	141
92. Может ли негаторным иском устанавливаться положительный сервитут?	142
93. Применяется ли негаторный иск для защиты сервитута?	143
94. Может ли негаторный иск использоваться для освобождения имущества от сервитута?	144
95. Может ли установление публичного сервитута преодолеваться предъявлением негаторного иска?	144
96. Может ли публичный сервитут прекращаться путем предъявления негаторного иска?	145
97. Как должен разрешаться вопрос о применении сроков исковой давности по делам о выселении из жилого помещения?	145
98. Является ли иск о вселении, заявленный субъектом права общей долевой собственности на жилое помещение к другому сособственнику, негаторным иском?	146
4. Иск о признании права собственности и другие подобные ему иски как способы защиты права собственности	148
4.1. Иск о признании права собственности: общие положения	148
99. Какова сфера применения иска о признании права собственности?	148
100. Каковы понятие и общая характеристика иска о признании права собственности?	148
101. Каково значение деления оснований возникновения права собственности на первоначальные и производные по делам о признании права собственности?	151
102. Решение по иску о признании права собственности констатирует право или создает его?	152
103. Является ли решение суда о признании права собственности на жилое помещение самостоятельным основанием для регистрации перехода права собственности на это имущество, если право собственности на весь объект недвижимости, в котором находится жилое помещение, зарегистрировано за другим лицом?	152
104. Кто является истцом и ответчиком по иску о признании права собственности?	154
105. Что является предметом и основанием иска о признании права собственности?	155

106. Каковы условия удовлетворения иска о признании права собственности?.....	155
107. Может ли послужить основанием к отказу в иске о признании права собственности то обстоятельство, что ко времени разрешения спора недвижимое имущество, в отношении которого заявлен спор, было отчуждено?	157
108. Можно ли в судебном порядке признавать право собственности на жилые помещения, предоставленные гражданам по договору социального найма, в том случае, если имеется распоряжение о передаче указанных жилых помещений в муниципальную собственность, однако по каким-либо причинам оно не исполняется?	159
109. Чем отличаются иски о признании права собственности от иных схожих исков?.....	160
110. Применима ли к искам о подтверждении права собственности исковая давность?	162
111. Может ли право собственности быть признано за умершим?	163
4.2. Иск о признании права собственности на самовольную постройку. Сохранение переустроенных и (или) перепланированных жилых помещений	164
112. Что понимается под самовольной постройкой?.....	164
113. Что понимается под постройкой в контексте ст. 222 ГК РФ?	164
114. Может ли являться самовольной постройкой самовольно реконструированный, перепланированный, переустроенный объект?	165
115. Что означает «имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей» в контексте ст. 222 ГК РФ?.....	166
116. Возможно ли признание права собственности на самовольно возведенное жилое строение за гражданином, если земельный участок предоставлен ему по договору аренды для строительства жилья?	168
117. Что означает «недвижимое имущество... созданное без получения на это необходимых разрешений» в контексте ст. 222 ГК РФ?.....	169
118. Что означает «с существенным нарушением строительных норм и правил» в контексте ст. 222 ГК РФ?	171
119. Является ли самовольная постройка объектом гражданских прав; какова ее природа?	173
120. Каковы последствия признания постройки самовольной?.....	174
121. Каковы условия признания права собственности на самовольную постройку?.....	174
122. Возможно ли признание права собственности на самовольную постройку, если строительство не завершено?	176
123. Возможно ли приобретение права собственности на самовольную постройку в силу приобретательной давности?.....	177
124. За кем может быть признано право на самовольную постройку?	178
125. За кем может быть признано право собственности на самовольную постройку, если земельный участок, на котором она возведена, находится в общей долевой собственности?	180

126. Возможно ли признание права собственности на самовольную постройку за субъектом права общей долевой собственности, если самовольная постройка представляет собой реконструированный объект права общей долевой собственности?	181
127. Может ли право собственности на самовольную постройку быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему участке, при условии, что данный участок будет в установленном законом порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку?	182
128. В какой момент возникает право собственности на самовольную постройку?	184
129. Возможно ли признание права хозяйственного ведения на самовольную постройку?	185
130. В каком судебном порядке рассматривается заявление о признании права собственности на самовольную постройку?	185
131. Вправе ли суд устанавливать юридический факт владения и пользования самовольной постройкой на праве собственности или эта категория дел может быть рассмотрена только в исковом производстве?	186
132. Возможно ли признание права собственности на самовольную постройку во внесудебном (административном) порядке?	187
133. Кто является надлежащим истцом по делу о сносе самовольной постройки?	189
134. Кто является ответчиком по иску о сносе самовольной постройки?	191
135. Кто является надлежащим ответчиком по иску о признании права собственности на самовольную постройку?	192
136. В каком размере уплачивается государственная пошлина по делу о признании права собственности на самовольную постройку, а также по делу о ее сносе?	193
137. Как надлежит поступить суду, если ответчик признает требования истца о признании права собственности на самовольную постройку?	194
138. Каким образом должна быть сформулирована резолютивная часть решения суда о признании права собственности на самовольную постройку? ...	195
139. Каково действие решения суда о признании права собственности на самовольную постройку и решения суда о сносе самовольной постройки?	195
140. Необходимо ли истцу при подаче иска о сносе самовольно возведенного строения предъявлять также требование о выселении лиц, проживающих в этом помещении?	196
141. Распространяется ли исковая давность на требование о сносе самовольной постройки?	197
142. Что представляет собой сохранение переустроенных и (или) перепланированных жилых помещений как способ защиты права собственности?	197
143. Как соотносятся такие способы защиты права собственности, как сохранение переустроенных и (или) перепланированных жилых помещений и признание права собственности на самовольную постройку?	198

144. Что необходимо понимать под переустройством и перепланировкой в контексте главы 4 ЖК РФ?	199
145. Как соотносится понятие «реконструкция» с понятиями «переустройство», «перепланировка»?	200
146. Что следует понимать под самовольным переустройством и (или) перепланировкой?	201
147. В каком производстве (исковом, особом или в производстве по делам, возникающим из публичных правоотношений) рассматриваются заявления граждан о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии?	202
148. Должен ли быть выселен собственник из помещения, в отношении которого принято решение о продаже с публичных торгов, как переустроенного и (или) перепланированного, до проведения торгов?	203
4.3. Иск о признании права собственности на бесхозную вещь	204
149. Что необходимо понимать под бесхозной вещью?	204
150. Право собственности на бесхозное имущество приобретается в силу первоначального или производного способа?	205
151. Может ли право собственности на бесхозную вещь приобретаться по иску о признании права собственности?	206
152. Каков порядок приобретения права собственности на движимые бесхозные вещи?	206
153. Каков порядок приобретения права собственности на недвижимые бесхозные вещи?	207
154. В каком порядке судом рассматриваются дела о признании права собственности на бесхозное имущество?	208
155. Является ли подача в орган, осуществляющий регистрацию имущества, заявления о постановке на учет бесхозной вещи правом или обязанностью органа местного самоуправления?	210
156. Как определяется подведомственность дел о признании права собственности на бесхозную недвижимую вещь?	214
157. Какой должна быть резолютивная часть решения суда по заявлению о признании права муниципальной собственности на бесхозную недвижимую вещь?	215
158. Каково гражданско-правовое значение решения суда о признании права муниципальной собственности на бесхозную вещь?	216
159. Может ли приобретаться право собственности на земельный участок как бесхозную вещь?	216
5. Иск об освобождении имущества от наложения ареста (исключения из описи) как способ защиты права собственности	218
160. Какова сфера применения иска об освобождении имущества от наложения ареста (исключения из описи)?	218
161. Какова общая характеристика иска об освобождении имущества от наложения ареста (исключения из описи)?	219
162. Можно ли считать иск об освобождении имущества от наложения ареста (исключения из описи) разновидностью виндикационного иска?	220

163. Можно ли считать иск об освобождении имущества от наложения ареста (исключении из описи) разновидностью негаторного иска?	221
164. Можно ли считать иск об освобождении имущества от наложения ареста (исключении из описи) разновидностью иска о признании права собственности?.....	222
165. Можно ли считать иск об освобождении имущества от наложения ареста (исключении из описи) самостоятельным иском?.....	223
166. В порядке какого судопроизводства рассматривается дело об освобождении имущества от наложения ареста (исключении из описи)?	223
167. Может ли послужить основанием для освобождения имущества от наложения ареста (исключения из акта описи) по делу о признании незаконными действий судебного пристава-исполнителя то, что арестованное имущество не принадлежит заявителю-должнику?	224
168. Может ли должник обратиться в суд с иском об освобождении имущества от наложения ареста (исключении из акта описи), если его действия мотивированы защитой прав третьих лиц? Можно ли считать должника заинтересованным лицом?.....	224
169. Кто является надлежащим истцом по делу об освобождении имущества от наложения ареста (исключении из акта описи)?.....	225
170. Можно ли признать надлежащим истцом залогодержателя арестованного имущества, если он не выступает взыскателем по делу, по которому наложен арест?.....	226
171. Можно ли признать надлежащим истцом по иску об освобождении имущества от наложения ареста (исключении из акта описи) давностного владельца арестованного имущества?	226
172. Кто является надлежащим ответчиком по иску об освобождении имущества от наложения ареста (исключении из акта описи)?.....	227
173. Является ли судебный пристав-исполнитель надлежащим ответчиком по иску об освобождении имущества от наложения ареста (исключении из акта описи)?	228
174. В каком размере подлежит уплате государственная пошлина по иску об освобождении имущества от наложения ареста (исключении из акта описи)?	228
175. Каковы юридически значимые обстоятельства по делу по иску об освобождении имущества от наложения ареста (исключении из акта описи) и какими доказательствами они должны быть подтверждены?.....	230
176. Может ли стать причиной отказа в принятии искового заявления об освобождении имущества от наложения ареста (исключении из акта описи) то обстоятельство, что дело, в связи с которым наложен арест на имущество, не разрешено?.....	231
177. Каков порядок приостановления исполнительного производства в случае предъявления иска об освобождении от наложенного ареста (исключении из описи)?	231
178. Какие меры обеспечения иска об освобождении от наложенного ареста (исключении из описи) предусматривает действующее законодательство?	232

179. Возможно ли заключение мирового соглашения по иску об освобождении имущества от наложения ареста (исключении из акта описи)?	232
180. Допускается ли возможность предъявления иска об освобождении имущества от наложения ареста (исключении из акта описи) после реализации арестованного имущества?	233
181. Существуют ли особенности возмещения судебных расходов по иску об освобождении имущества от наложения ареста (исключении из акта описи)?	234
6. Признание сделки недействительной как способ защиты гражданских прав, в том числе прав на недвижимое имущество	235
6.1. Понятие и общая характеристика требования о признании сделки недействительной как способа защиты гражданских прав, в том числе прав на недвижимое имущество	235
182. Что представляет собой гражданско-правовая сделка?	235
183. Что представляет собой недействительная сделка?	236
184. Как подразделяются недействительные сделки?.....	236
185. Как соотносятся ничтожные и оспоримые сделки?.....	237
186. Является ли недействительная сделка юридическим фактом?.....	239
187. Какие последствия имеет факт признания сделки недействительной?	240
188. Что представляет собой требование о признании сделки недействительной как способ защиты права собственности, в том числе на недвижимое имущество?.....	240
189. Каков срок исковой давности по требованиям о признании сделки недействительной?	242
190. В каком размере должна быть уплачена государственная пошлина при обращении с иском о признании сделки недействительной?.....	244
191. Есть ли особенности в уплате государственной пошлины, если недействительной признается сделка приватизации?.....	246
6.2. Соотношение требования о признании сделки недействительной с требованием о признании сделки незаключенной, а также другими способами защиты, в том числе защиты права собственности	248
192. Что такое несостоявшаяся сделка (незаключенный договор)?	248
193. Каковы различия в природе незаключенного договора (несостоявшейся сделки) и недействительной сделки?	249
194. Каковы различия в основании незаключенности договора (несостоявшейся сделки) и его недействительности?	250
195. Каковы различия в последствиях недействительной сделки и сделки несостоявшейся (незаключенного договора)?.....	252
196. Что представляет собой последствие, связанное с отсутствием правового «эффекта сделки», и как оно соотносится с требованием о реституции?	253

197. Как соотносятся требования о реституции и признании сделки недействительной?	255
198. Что представляет собой требование о признании сделки действительной как способ защиты гражданских прав?	256
7. Иск о применении последствий недействительности сделки в виде реституции как способ защиты права собственности	258
199. Что нужно понимать под реституцией?	258
200. Какие существуют разновидности реституции?	259
201. Обязан ли суд приводить обе стороны в первоначальное положение, если последствием недействительности сделки является двусторонняя реституция, но о ее применении заявила лишь одна сторона (истец)?	260
202. Может ли двусторонней реституции воспрепятствовать невозможность одной из сторон сделки осуществить возврат полученного по ней?	261
203. Какое место занимает реституция среди последствий недействительности сделок?	262
204. Вправе ли суд при применении реституции сослаться на условия договора, признанного недействительным?	264
205. Как соотносится требование о возврате полученного по недействительной сделке (реституции) с требованием о возврате вещи из чужого незаконного владения (виндикации)?	265
206. Как должен разрешаться вопрос о приведении сторон в первоначальное положение в случае признания недействительными торгов по продаже жилого помещения?	267
207. В каком размере должна быть исчислена государственная пошлина при обращении с иском о признании недействительным договора купли-продажи, дарения, а также о применении последствий недействительности сделки, если истец не заявляет требований о присуждении ему имущества (денежных средств)?	268
208. Чем отличаются ничтожные сделки от оспоримых и какое это имеет значение для определения субъекта оспаривания?	268
209. Применение последствий недействительности ничтожной сделки — право или обязанность суда?	270
210. Вправе ли суд признать сделку ничтожной и применить последствия ее недействительности по другим основаниям, нежели заявлены истцом?	271
211. В каких случаях прокурор является надлежащим субъектом требования реституции?	272
212. Совпадает ли круг субъектов требования реституции с кругом лиц, приводимых в результате реституции в первоначальное положение (обязанными по реституции субъектами)?	274
213. На кого должна быть возложена обязанность по реституции, если сделку совершал посредник?	275
214. На кого должна быть возложена обязанность по реституции, если сделка совершалась от имени Российской Федерации?	276
215. Возможно ли применение реституции помимо воли лица, восстанавливаемого в первоначальном положении?	277

216. Какое значение имеет определение случаев невозможности реституции?	278
217. Может ли применение реституции исключаться прямым указанием закона?	279
218. Может ли применение реституции исключаться добросовестностью приобретателя?	280
219. Может ли на применение реституции повлиять особая природа сделки либо полученное по ней?	281
220. Может ли применение реституции ограничиваться в связи с обстоятельствами, связанными с существованием вещи?	283
221. Может ли отказ в реституции быть обусловлен фактором реального обладания вещью?	285
222. Может ли невозможность реституции быть связанной с личностью субъекта требования?	286
8. Защита прав участников отношений общей долевой собственности на недвижимое имущество	287
8.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	287
223. Что необходимо понимать под правом общей собственности?	287
224. В чем заключается особенность права общей собственности?	288
225. Что представляет собой право общей долевой собственности и доля в нем как объект гражданских прав?	289
226. Существует ли специфическое регулирование отношений общей долевой собственности?	291
8.2. Защита прав участников отношений общей долевой собственности на недвижимое имущество в отношениях между собой	292
8.2.1. Защита права собственности на долю при возникновении права общей долевой собственности на недвижимое имущество	292
227. В силу каких оснований возникает право общей собственности?	292
228. Как осуществляется защита права собственности на долю в праве общей долевой собственности на вновь созданную недвижимую вещь?	292
229. В чем особенности защиты права собственности на долю в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество посредством иска об увеличении доли?	294
8.2.2. Защита прав участника отношений общей собственности на недвижимое имущество посредством иска об определении порядка пользования общим имуществом	299
230. Каковы юридически значимые обстоятельства по делу по иску об определении порядка пользования жилым помещением?	299
231. Вправе ли суд отказать в иске об определении порядка пользования жилым помещением?	304

232. Как защищен участник права общей долевой собственности в случае предоставления ему части общего имущества, несоразмерной его доле?	305
233. Может ли быть определен порядок пользования жилым помещением лицами, не являющимися его собственниками?	306
8.2.3. Защита прав участников общей долевой собственности на недвижимое имущество в отношениях, связанных с реализацией преимущественного права покупки	307
234. Чем обусловлено законодательное закрепление преимущественного права покупки?	307
235. Какова сфера действия преимущественного права покупки?	308
236. Действует ли преимущественное право покупки в случае обращения взыскания на долю в праве общей долевой собственности в рамках исполнительного производства?	313
237. Действует ли право преимущественной покупки в случае, если вместе с имуществом, находящимся в личной собственности, переходит в силу закона доля в праве общей долевой собственности?	314
238. Какое извещение о продаже следует считать надлежащим?	315
239. Является ли извещение собственника о намерении произвести отчуждение своей доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество офертой?	317
240. Должно ли предложение направляться нетитульным собственникам?	320
241. Обязан ли истец по делу о переводе прав и обязанностей покупателя обеспечить выполнение своей обязанности по оплате?	320
242. Какие сроки предусматривает ст. 250 ГК РФ, и какова их правовая природа?	321
243. Ограничен ли собственник, высказавший намерение продать свою долю и не получивший встречного предложения других собственников, каким-либо сроком для отчуждения своей доли?	323
244. Допустимо ли требование о переводе прав и обязанностей покупателя, если сделка исполнена, вследствие чего право собственности на недвижимое имущество перешло к покупателю?	323
245. Является ли преимущественное право покупки личным, относительно которого не допускается универсальное правопреемство?	325
246. Каковы последствия нарушения преимущественного права покупки?	327
8.2.4. Защита прав участников общей долевой собственности на недвижимое имущество в отношениях по разделу общего имущества (выделу из него доли)	327
247. Возможна ли принудительная выплата участнику долевой собственности, который не заявлял требование о выделе, компенсации за его долю остальными собственниками?	327
248. Кто имеет преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли входящих в состав наследства неделимой вещи, жилого помещения, раздел которого в натуре невозможен?	329
249. Каковы особенности предоставления компенсации вследствие несоразмерности получаемого наследственного имущества с наследственной долей, возникающей в случае осуществления наследником преимущественного права?	330

9. Защита права собственности на недвижимое имущество в спорах, связанных с государственной регистрацией перехода права собственности 332**9.1. Иск о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество 332**

250. Какова сфера применения иска о государственной регистрации перехода права собственности? 332

251. Каков срок исковой давности по требованию о государственной регистрации перехода права собственности, и как он исчисляется? 333

252. Может ли покупатель в случае уклонения продавца от государственной регистрации перехода права собственности обратиться в суд с иском о признании права собственности? 334

253. Совокупность каких обстоятельств должна привести суд к выводу о необходимости государственной регистрации перехода права собственности? 336

254. Может ли нарушение договора купли-продажи недвижимости в части оплаты стать препятствием к удовлетворению иска покупателя о государственной регистрации прав на недвижимое имущество? 340

255. Препятствует ли регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество наличие признаков недействительной сделки? 344

256. Каково влияние факта смерти отчуждателя, подписавшего консенсуальный договор, на разрешение вопроса о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество? 345

257. Порочит ли сделку отсутствие государственной регистрации перехода права собственности (является ли она недействительной, незаключенной)? ... 347

258. Каковы последствия необоснованного уклонения стороны договора купли-продажи от государственной регистрации перехода права собственности? 347

259. Является ли факт регистрации перехода права собственности основанием прекращения обязательств сторон по договору купли-продажи? 348

260. Какой должна быть резолютивная часть решения суда по иску о государственной регистрации перехода права собственности? 350

261. Может ли регистрирующий орган признаваться надлежащим ответчиком по иску о государственной регистрации перехода права собственности? 351

262. Может ли решение третейского суда являться основанием для регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним? 352

9.2. Иск о признании недействительным акта государственной регистрации прав (зарегистрированного права) на недвижимое имущество 353

263. Что необходимо понимать под актом государственной регистрации? 353

264. Акт государственной регистрации создает гражданское право или подтверждает его? 354

265. Существует ли такой способ защиты гражданских прав, как признание недействительным зарегистрированного права? 356

266. Можно ли признать теоретически обоснованным существование такого способа защиты гражданских прав, как признание недействительным зарегистрированного права собственности?	357
267. Возможно ли оспаривание акта регистрации как ненормативного правового акта либо действия (бездействия) государственного органа?	357
268. Возможно ли оспаривание акта государственной регистрации по основанию, предусмотренному ст. 13 ГК РФ?	358
269. Возможно ли оспаривание акта государственной регистрации как действия органа государственной власти?	359
270. Есть ли основания для признания зарегистрированного права недействительным как последствия недействительности сделки?	361
271. Применение каких последствий недействительности сделки может привести к изменению акта государственной регистрации?	365
272. Возможно ли аннулирование акта государственной регистрации права собственности без исследования вопроса о недействительности сделки?	368
273. Какова позиция высших судебных инстанций по вопросу об оспаривании зарегистрированного права?	369

10. ПРИЗНАНИЕ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ АКТА ГОСУДАРСТВЕННОГО ОРГАНА ИЛИ ОРГАНА МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ КАК СПОСОБ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

274. Какие место и роль принадлежат признанию недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления в системе способов защиты права собственности?	370
275. Что является основанием для признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления как способа защиты гражданских прав?	372
276. Могут ли быть признаны недействительными по основаниям, предусмотренным ст. 13 ГК РФ, акты, изданные органами управления юридических лиц, и в каком порядке рассматриваются подобные дела?	373
277. Как можно определить государственные органы и органы местного самоуправления?	374
278. Как соотносятся понятия нормоконтроля и признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления?	375
279. В чем различие между нормативными и правоприменительными (ненормативными, индивидуальными) актами?	383
280. В чем отличие правоприменительных (ненормативных, индивидуальных) актов от специальных документов уполномоченных органов, лиц, организаций?	384
281. Могут ли быть признаны незаконными действия государственных органов или органов местного самоуправления, а не их акты?	386
282. В чем особенность признания недействительными правоприменительных (ненормативных) актов государственных органов или органов местного самоуправления как способа защиты гражданских прав?	387

283. Может ли суд давать оценку недействительности актов государственных органов или органов местного самоуправления как одному из обстоятельств, имеющих значение для дела?	388
284. Каковы юридически значимые обстоятельства по делу о признании недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления?	389
285. Кто является надлежащим субъектом требования о признании недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления?	391
286. Является ли надлежащим субъектом требования о признании недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления давностный владелец, когда эти акты приняты в отношении имущества, которым он владеет открыто и добросовестно?	392
287. Может ли быть признан недействительным недействующий акт государственного органа или органа местного самоуправления?	393
288. Обязательно ли предварительное признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления для последующей реализации права на возмещение вреда (убытков), причиненного изданием не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления?	394
289. Какие особенности присущи возмещению вреда (убытков) за издание не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления?	396
290. Каков источник возмещения вреда (убытков), причиненных изданием не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления?	398
291. Каковы особенности компенсации морального вреда за издание не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления?	401
292. Вправе ли суд непосредственно применять Конституцию РФ для защиты права собственности как одного из прав, закрепленных в Конституции РФ (ст. 35)?	402
11. ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ В СВЯЗИ С ИЗЪЯТИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	404
11.1. Формы применения процедуры изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд	404
293. Какова сфера применения процедуры изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд?	404
294. Каковы нормативно-правовое регулирование и содержание процедуры изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд?	406
295. Правомерно ли изъятие земельных участков для муниципальных нужд?	414
296. Каково толкование в судебной практике правовой категории «выкупная цена земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд»?	417

297. Какие гарантии возмещения убытков, причиненных изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, предусмотрены в законодательстве и судебной практике?	417
298. Должен ли орган государственной власти (орган местного самоуправления) доказать наличие государственных (муниципальных) нужд, для реализации которых происходит изъятие земельного участка?	421
299. Каково правильное толкование правовой категории «государственные и муниципальные нужды»?	423
300. Каковы особенности изъятия у собственника земельного участка, обремененного правами третьих лиц, для государственных или муниципальных нужд?	428
301. Требуется ли обязательная государственная регистрация решения о предстоящем изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд?	430
302. Предусматривает ли действующее законодательство возможность изъятия земельных участков, принадлежащих одному уровню публичной власти, в собственность другого публично-правового образования (например, изъятие земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, для федеральных нужд)?	433
303. Каковы особенности принудительного прекращения прав на земельные участки как санкции за нарушение норм земельного законодательства?	435
11.2. Защита права собственности при отчуждении недвижимого имущества в связи с изъятием участка, на котором оно находится	438
304. Каковы особенности разрешения споров о правах на земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома?	438
305. Какова сфера действия процедуры изъятия недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд?	440
306. Правомерно ли прекращение права собственности на недвижимое имущество без предварительного решения об изъятии земельного участка, включающего обоснование государственных или муниципальных нужд, а также без предварительного выявления мнения собственника недвижимого имущества о характере, условиях и размере равноценной компенсации?	446
307. Каковы гарантии прав собственников жилых помещений дома, подлежащего сносу как ветхого и аварийного?	448
308. Существует ли обязанность органа государственной власти или органа местного самоуправления доказать реальность государственных (муниципальных) нужд, влекущих изъятие объекта недвижимости?	451
309. Каков порядок расчета убытков, причиняемых изъятием для государственных или муниципальных нужд объектов недвижимости, расположенных на земельных участках граждан и юридических лиц?	453
310. Какие разъяснения судам для правильного разрешения дел по спорам, связанным с изъятием жилого помещения у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд, дал Пленум Верховного Суда РФ?	454

Принятые сокращения

1. Нормативные правовые и судебные акты

Конституция РФ — Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 № 6-ФКЗ и от 30.12.2008 № 7-ФКЗ) // СЗ РФ. 2009. № 4. Ст. 445

АПК РФ — Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации — Федеральный закон от 24.07.2002 № 95-ФЗ

БК РФ — Бюджетный кодекс Российской Федерации — Федеральный закон от 31.07.1998 № 145-ФЗ

ВК РФ — Водный кодекс Российской Федерации — Федеральный закон от 03.06.2006 № 74-ФЗ

ГК РФ — Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая — Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ; часть вторая — Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ; часть третья — Федеральный закон от 26.11.2001 № 146-ФЗ; часть четвертая — Федеральный закон от 18.12.2006 № 230-ФЗ

ГПК РСФСР — Гражданский процессуальный кодекс РСФСР (утратил силу с 01.07.2003)

ГПК РФ — Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации — Федеральный закон от 14.11.2002 № 138-ФЗ

ГрК РФ — Градостроительный кодекс Российской Федерации — Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ

ЖК РСФСР — Жилищный кодекс РСФСР : утвержден Верховным Советом РСФСР 24.06.1983 (утратил силу с 01.03.2005 в связи с принятием Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»)

ЖК РФ — Жилищный кодекс Российской Федерации — Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ

ЗК РФ — Земельный кодекс Российской Федерации — Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ

КоАП РФ — Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях — Федеральный закон от 30.12.2001 № 195-ФЗ

КоБС РСФСР — Кодекс о браке и семье РСФСР : утвержден Верховным Советом РСФСР 30.07.1969 (утратил силу с 01.03.1996 (за исключением раздела IV) в связи с принятием Семейного кодекса Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ; раздел IV утратил силу в связи с принятием Федерального закона от 15.11.1997 № 143-ФЗ «Об актах гражданского состояния»).

ЛК РФ — Лесной кодекс Российской Федерации — Федеральный закон от 04.12.2006 № 200-ФЗ

НК РФ — Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть первая — Федеральный закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ; часть вторая — Федеральный закон от 05.08.2000 № 117-ФЗ

СК РФ — Семейный кодекс Российской Федерации — Федеральный закон от 29.12.1995 № 223-ФЗ

УК РФ — Уголовный кодекс Российской Федерации — Федеральный закон от 13.06.1996 № 63-ФЗ

Закон о регистрации прав на недвижимое имущество — Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

Закон об исполнительном производстве — Федеральный закон — от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»

Закон об общих принципах организации местного самоуправления — Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»

Постановление Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 — постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»

2. Органы власти

Госстрой России — Государственный комитет Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу

Минстрой — Министерство архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации

Минфин России — Министерство финансов Российской Федерации

Минюст России — Министерство юстиции Российской Федерации

Росрегистрация — Федеральная регистрационная служба (Указом Президента РФ от 25.12.2008 № 1847 переименована в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии — Росреестр)

Росреестр — Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Росстат — Федеральная служба государственной статистики

ФССП России — Федеральная служба судебных приставов

3. Прочие сокращения

абз. — абзац(-ы)

АО — акционерное общество

ГИБДД — Государственная инспекция безопасности дорожного движения

г. — год(-ы)

гл. — глава(-ы)

ГУП — государственное унитарное предприятие

ЕГРП — Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

ЗАО — закрытое акционерное общество

ОАО — открытое акционерное общество

ООО — общество с ограниченной ответственностью

п. — пункт(-ы)

подп. — подпункт(-ы)

подразд. — подраздел(-ы)

разд. — раздел(-ы)

РФ — Российская Федерация

ст. — статья(-и)

УВД — Управление внутренних дел

ФАС — Федеральный арбитражный суд

ч. — часть(-и)

ВВЕДЕНИЕ

Изменения в экономическом обороте, происходящие в последние годы в Российской Федерации, привели к тому, что проблемы права собственности как одного из прав, закрепленных в Конституции РФ (ст. 35), выдвинулись на одно из центральных мест как в науке гражданского права, так и в судебной практике.

Право собственности — это вещное право, которое дает лицу наиболее полное господство над вещью, в том числе путем владения, пользования и распоряжения ею, а также совершения в отношении нее любых действий, не запрещенных законом и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц¹. Способами защиты права собственности являются предусмотренные законом материально-правовые меры (вещно-правовые, обязательственно-правовые и др.), посредством которых производится воздействие на нарушителя права собственности, в том числе путем обращения в суд с целью пресечения нарушения (или реальной угрозы нарушения) права собственности, восстановления права собственности, в предусмотренных законом случаях привлечения нарушителя права собственности к ответственности.

В книге в форме вопросов и ответов отражены ключевые проблемы законодательства и судебной практики применения различных способов защиты права собственности на недвижимость, внесены предложения, направленные на обеспечение единства судебной практики.

Поскольку книга написана судьями-цивиристами, интересующимися проблемами права собственности², для своих коллег и сторон гражданского судопроизводства, посвящена вопросам практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности, то в ней

¹ См.: Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации : подготовлена на основании Указа Президента РФ от 18.07.2008 № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» // Портал Российского частного права : [сайт]. URL: <http://www.privlaw.ru> (дата обращения: 28.10.2011).

² См.: *Соловьев В. Н.* Отношения собственности и иные вещные отношения с участием некоммерческих организаций в социальной сфере : монография. М. : Юрист, 2008; *Толчеев Н. К., Потапенко С. В.* Настольная книга судьи по спорам о праве собственности. М. : Проспект, 2009.

минимально задействован доктринальный подход исключительно для однозначности понимания используемых гражданско-правовых категорий, хотя многолетний судебский опыт авторов позволяет с уверенностью утверждать, что любая проблема, возникающая в судебной практике по гражданским делам, уходит корнями в теорию.

В этой книге анализируются не только традиционные вещно-правовые способы защиты права собственности (иск о признании права собственности, виндикационный и негаторный иски) в случаях, когда собственность просто захватывается без всякого «юридического прикрытия» или собственнику чинятся препятствия в пользовании. Речь идет о более актуальном — когда захват собственности сопровождается юридическими действиями по оформлению прав на чужое имущество. В этом случае лицо, неправомерно утратившее право собственности, ограничено в использовании вещно-правовых способов защиты своей собственности и вынуждено прибегать к иным, в частности, обязательственным, способам защиты гражданских прав. Поэтому речь идет не только о традиционной проблеме конкуренции исков, но и о выборе оптимального материально-правового способа защиты права собственности. Не остались без внимания авторов также «нетрадиционные» способы защиты права собственности: путем признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления; возражений против требований, направленных на лишение или ограничение права собственности в публичных интересах и др.

Предлагаемые в книге решения тех или иных проблем, возникших в судебной практике, ни в коей мере не претендуют на окончательную истину, авторы всего лишь стремятся помочь укреплению единой, основанной на праве и законе практике судов общей юрисдикции по защите права собственности на недвижимость.

1. ВЕЩНЫЕ ПРАВА, ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ВЛАДЕНИЕ: ПОНЯТИЯ, ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ЗАЩИТА. ПОНЯТИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Понятие и общая характеристика вещных прав, права собственности и владения. Их специфика применительно к объектам недвижимости

1. Что понимается под вещными правами и каковы их особенности?

Вещные права называют *правами на имущество*. Они являются разновидностью субъективных гражданских прав и наделяют носителя полномочиями манипулировать вещами в силу господства над ними. Через категорию господства определяет вещные права и Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации: «...вещные права обременяют вещь (имущество), обеспечивают их обладателям господство над соответствующей вещью (имуществом) и следуют за вещью»¹.

Выполнение манипуляций с вещами возможно лицом и не имеющим вещного права в отношении нее. Например, подрядчик может изменять вещь заказчика. Но такое полномочие основано не на господстве подрядчика над вещью, а на поручении заказчика. В связи с этим важно подчеркнуть, что вещное право принадлежит только тому, кто своей властью, волей и в своем интересе уполномочен действовать на принадлежащий ему материальный объект.

Непосредственная связь субъекта права с таким объектом, как вещь (имущество), предопределило некоторые особенности вещных прав. Принято считать, что вещное право наделено признаками бессрочности (продолжительности). Оно существует настолько долго,

¹ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации : одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г.

насколько может существовать субъект (гражданин, юридическое лицо и т.д.) и объект (вещь, имущество). Предельный срок существования вещного права, как правило, не ограничен. При обычном течении только смерть (ликвидация) субъекта, его воля на прекращение права или уничтожение объекта как предмета материального мира могут привести к разрушению связи между ними и прекращению вещного права.

Вещные права относят к числу абсолютных. Это означает, что отношению собственника к вещи противостоит неограниченное число лиц и все они обязаны воздерживаться от посягательств в отношении принадлежащего субъекту вещного права имущества. Вещное право наделено также специфической способностью следовать за вещью. Так, в соответствии с п. 3 ст. 216 ГК РФ переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество.

2. Каковы признаки вещных прав?

Современное законодательство не закрепляет признаков вещных прав и даже не дает им общей характеристики, что, по мнению авторов Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, должно быть исправлено путем введения специальной нормы, которая закрепила бы следующие правила: а) вещные права возникают и прекращаются по основаниям, установленным ГК РФ и изданными в соответствии с ним законами; б) перечень вещных прав определяется исключительно ГК РФ; в) содержание вещных прав определяется ГК РФ; порядок их осуществления определяется ГК РФ и изданными в соответствии с ним законами; г) вещные права обременяют вещь (имущество), обеспечивают их обладателям господство над соответствующей вещью (имуществом) и следуют за вещью; д) вещные права имеют преимущество перед иными имущественными правами на соответствующую вещь (имущество); е) вещные права в отличие от иных субъективных гражданских прав подлежат вещно-правовой защите; ж) соотношение правомочий собственника и обладателя ограниченного вещного права определяется правилами ГК РФ о соответствующем вещном праве; з) вещные права на недвижимые вещи подлежат государственной регистрации и возникают с момента такой регистрации¹.

¹ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации: одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г.

3. Как соотносятся вещные и обязательственные права? Какова специфика вещных и обязательственных отношений, если они связаны с объектом недвижимости?

Вещным правам противопоставляют права обязательственные. Ключевым критерием разграничения выступает объект воздействия. Для вещных прав — это имущество, обязательственных — субъект права, а именно его действия. Стороны обязательственных отношений именуется «кредитор» и «должник». По правилу, установленному п. 1 ст. 307 ГК РФ, в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательственным правам не приписывают свойства бессрочности и отношения, с ними связанные, называют относительными, указывая на то, что кредитору может противостоять только конкретный, вполне определенный субъект — должник. Так как обязательственные права связывают лиц, то они (права) могут быть взаимными; реализация права одного может быть поставлена в зависимость от реализации прав другого. Например, обязанность по оплате может не выполняться покупателем до тех пор, пока продавцом не передана вещь. Ничего подобного вещным правам, имеющим одностороннюю связь, не присуще.

Несмотря на то что разделение прав на вещные и обязательственные относится к числу древних и общепризнанных, оно во многом условно. Так, закрепляемый за вещным правом признак бессрочности может принадлежать и обязательственному праву, в частности по договору постоянной ренты. Кроме того, обязательственное право нередко выступает механизмом (средством, способом) приобретения вещного права. Это хорошо видно на примере купли-продажи. Иногда и сами ученые не могут определиться, входит ли то или иное право в число вещных или обязательственных, как это имеет место в отношении залога.

Практику может показаться, что деление гражданских прав на вещные и обязательственные лишено прикладного значения и должно исследоваться только наукой, но такое мнение будет ошибочным. Возьмем, к примеру, куплю-продажу. Случается, что продавец заключает договор с одним субъектом, затем с другим, третьим, не передавая вещь ни одному из них. По прошествии времени один или все покупатели обращаются в суд с требованием о передаче вещи и встает вопрос о том, мог ли продавец заключить второй и последующие договоры (вступить в обязательственные отношения)? Приобрел ли кто-нибудь из покупателей право собственности (вещное право)? Отыскание пра-

вильного ответа возможно только при верном разграничении того, где в таком сложном правоотношении, как купля-продажа, вещные права и правоотношения, а где обязательственные.

Договор купли-продажи направлен на переход права собственности от одного субъекта к другому. Поэтому обязаться продать может только лицо, обладающее правом собственности. Заключая договор купли-продажи, продавец изъявляет свою волю. Согласованная с его волей воля покупателя порождает право последнего требовать передачи вещи. Раз отношение связывает двух субъектов права и его объектом выступают действия продавца по передаче вещи (п. 1 ст. 454 ГК РФ), то это отношение обязательственное. Отдельно от него существует право продавца на вещь. Оно не может быть уничтожено соглашением. Для того чтобы продавец утратил право собственности на вещь, она должна быть передана им (ст. 223 ГК РФ). До тех пор, пока продавец обладает вещью, он является ее собственником, а потому может обязываться в передаче бесконечное число раз. Соответственно осознание покупателем своей возможности потребовать от продавца передачи вещи (обязательственный элемент) не делает его собственником. Таковым он станет только после установления вещной связи с имуществом посредством передачи.

Определенную специфику приобретают обязательственные и вещные правоотношения, если они связаны с объектом недвижимости. Так, стороны считаются связанными обязательственными правоотношениями по поводу недвижимого имущества, если их согласованная воля облечена в исключительную письменную форму: путем составления единого документа, подписанного обеими сторонами (ст. 550 ГК РФ). Есть особенность и применительно к вещным правоотношениям. Например, для приобретения права собственности на недвижимую вещь недостаточно ее передачи. Необходимо, чтобы право собственности было зарегистрировано в порядке, установленном законом. Еще более жесткие требования установлены в отношении жилой недвижимости (ст. 558 ГК РФ). Во-первых, к существенным условиям договора добавляется условие о лицах, сохраняющих в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем. В ином случае договор может быть признан незаключенным, а потому не порождающим взаимных прав и обязанностей. Во-вторых, договор купли-продажи жилой недвижимости, заключенный до 1 марта 2013 г., подлежит государственной регистрации. Это говорит о том, что стороны договора купли-продажи жилья, в отличие от сторон купли-продажи иной недвижимости, будут считаться связанными обязательствами не в момент подписания договора, а в момент его государственной регистрации.

4. Какие существуют разновидности вещных прав?

К вещным правам, помимо права собственности, относятся: право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; сервитуты; право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом (ст. 216 ГК РФ). Содержание п. 1 ст. 216 ГК РФ с оговоркой «в частности» приводит к выводу о неисчерпывающем перечне вещных прав. В настоящее время, как правильно отметили авторы проекта Концепции развития законодательства о вещном праве¹, помимо вещных прав, названных в п. 1 ст. 216 ГК РФ, существуют иные вещные права, а также права с неясной правовой природой, предусмотренные как самим ГК РФ, так и некоторыми иными кодексами и федеральными законами: в ГК РФ (ст. 292) регулируются права членов семьи собственников жилого помещения; ЖК РФ предусмотрено вещное право пользования жилым помещением, признаваемое за гражданами, проживающими совместно с собственником помещения (ст. 31), а также за гражданами, которым пользование жилым помещением предоставлено по завещательному отказу (ст. 33); право пользования имуществом, предоставленное по завещательному отказу, предусмотрено также п. 2 ст. 1137 ГК РФ; согласно ЗК РФ религиозным организациям земельные участки могут предоставляться на праве безвозмездного срочного пользования (п. 1 ст. 36), а казенным предприятиям, государственным и муниципальным учреждениям — на праве ограниченного пользования земельным участком (п. 3 и 4 ст. 36). В связи с этим в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации нашло отражение предложение закрепить следующий исчерпывающий перечень вещных прав: право пожизненного наследуемого владения земельным участком, относящимся к государственной или муниципальной собственности; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, относящимся к государственной или муниципальной собственности; право постоянного владения и пользования земельным участком (эмфитевзис); право застройки земельного участка (суперфиций); сервитут; право личного пользования (узуфрукт); ипотека и иное зарегистрированное (учтенное) залоговое право; право приобретения чужой недвижимой вещи; право вещных выдач; право оперативного

¹ Проект Концепции развития законодательства о вещном праве / Совет при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства // Портал Российского частного права : [сайт]. URL: <http://www.privlaw.ru> (дата обращения: 28.10.2011).

управления имуществом, относящимся к государственной или муниципальной собственности¹.

Ограниченные вещные права разнообразны и трудно поддаются общему для них определению. Одни вещные права направлены на то, чтобы их носитель обеспечивал существование права, от которого они производны, — право собственности. На это нацелены право хозяйственного ведения и оперативного управления. Иные вещные права обременяют право собственности другого лица с тем, чтобы носитель ограниченного права мог реализовать свои права как собственника или субъекта иного вещного права. Примером этого является сервитут — право пользования чужим имуществом.

Среди особенностей ограниченных вещных прав называют их зависимость от права собственности. В частности, приводят пример прекращения сервитута, когда перестало существовать имущество, для использования которого он устанавливался, или имущество, на которое он устанавливался. Правда, здесь мы скорее говорили бы о зависимости сервитута от существования вещи, нежели от права собственности на нее. В науке выделяют и такой специфический признак, как невозможность быть предметом гражданского оборота. Действительно, сервитут не может быть заложен, продан, подарен или иным образом отчужден. Но где здесь особенность? Право собственности тоже не может быть продано. Продана может быть только вещь (имущество).

Объединяет ограниченные вещные права с правом собственности возможность их защиты одними и теми же способами. Например, субъект права хозяйственного ведения, лишившись обладания вверенной ему вещью, может предъявить иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения. А лицо, в интересах которого установлен сервитут, может заявить иск об устранении препятствий в пользовании обремененным сервитутом имуществом.

5. Что представляет собой собственность как экономическая категория?

В экономическом и юридическом понимании собственности имеются существенные различия. Е. А. Суханов обоснованно отмечает, что собственность — это, конечно, не вещи и не имущество. Это определенное экономическое (фактическое) отношение, подвергае-

¹ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации: одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г.

мое правовому оформлению¹. При этом, как достаточно убедительно показал В. П. Шкретов, попытки экономистов обнаружить собственность саму по себе приводят обычно к тому, что юридические явления выдаются за экономические², однако это сомнение в существовании «собственности в экономическом смысле» не означает, что ставится под сомнение воздействие экономики на право. По мнению К. И. Скловского, «ни одна серьезная юридическая проблема не может быть решена без учета и анализа нужд оборота — ближайшего к праву экономического явления»³. То есть правовое регулирование и правоприменение в части отношений собственности невозможно без учета их экономической сущности.

Хотя в свое время К. Маркс подчеркивал, что «собственность (присвоение) есть условие производства»⁴, в юридической литературе нет единого мнения относительно природы отношений собственности. Одни, как, например, В. П. Никитина, считают, что собственность представляет собой «отношения между людьми по поводу вещей»⁵; другие, как, например, Ю. К. Толстой, определяют собственность как «отношение лица к принадлежащей ему вещи, как к своей, которое выражается во владении, пользовании и распоряжении ею»⁶.

Позиция Е. А. Суханова заключается в том, что экономические отношения собственности представляют собой отношения присвоения конкретными лицами определенного имущества (материальных благ), влекущие его отчуждение от всех иных лиц и предоставляющие возможность хозяйственного господства над присвоенным имуществом, соединенную с необходимостью несения бремени его содержания⁷.

¹ Гражданское право : в 4 т. Т. 2 : Вещное право. Наследственное право. Исключительное право. Личные неимущественные права : учебник для студентов вузов, обучающихся по направлению 521400 «Юриспруденция» и по специальности 021100 «Юриспруденция» / И. А. Зенин [и др.] / отв. ред. Е. А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2005. С. 16—17 (автор главы Е. А. Суханов).

² См.: Шкретов В. П. Метод исследования собственности в «Капитале» К. Маркса. М., 1973. С. 59; *Его же*: Экономика и право. М., 1990. С. 222 и сл.

³ Скловский К. И. Собственность в гражданском праве. 4-е изд., перераб. и доп. М., 2008. С. 17.

⁴ См.: Маркс К., Энгельс Ф. Соч. 2-е изд. Т. 46. С. 713.

⁵ См.: Гражданское право России. Часть первая : учебник / под ред. З. И. Цыбуленко. М., 1998. С. 258.

⁶ Толстой Ю. К. К учению о праве собственности // Правоведение. 1992. № 1. С. 16—17.

⁷ Гражданское право : в 4 т. Т. 2 / И. А. Зенин [и др.] / отв. ред. Е. А. Суханов. С. 19—20 (автор главы Е. А. Суханов).

Такой поход к экономическому содержанию отношений собственности получил поддержку в юридической литературе. Так, например, В. П. Камышанский пишет, что отношения собственности характеризуются двумя основными аспектами. Во-первых, хозяйственным господством над вещью, позволяющим собственнику по своему усмотрению и независимо от чьей-либо воли использовать принадлежащие ему материальные блага с целью получения доходов либо удовлетворения индивидуальных потребностей, устраняя при этом от них всех прочих лиц. Во-вторых, бременем собственности, которое заключается в необходимости осуществления затрат на содержание, ремонт и охрану имущества, уплате налогов, а также в риске возможных потерь от нерационального либо неумелого хозяйствования, вплоть до разорения либо признания несостоятельным (банкротом) субъекта предпринимательской или иной не запрещенной законом деятельности¹.

Таким образом, *как экономическая категория* собственность есть отношение между людьми, выражающееся в присвоении предметов и средств труда, отношении человека к принадлежащей ему вещи как к своей (при этом все остальные должны относиться к этой вещи как к чужой), обеспечивающее собственнику владение, пользование и распоряжение материальными благами.

6. Что понимается под собственностью как правом, каково содержание права собственности?

Если экономические отношения собственности составляют материальную основу любого общества, то право собственности представляет собой юридическую форму закрепления экономических отношений собственности. Следовательно, понятия собственности и права собственности тесно взаимосвязаны.

Право собственности является основополагающим (первоначальным) в числе других вещных прав. Традиционно под вещным правом понимается непосредственное, без вмешательства третьих лиц, отношение лица к вещи² (право собственности, а также права на чужие вещи). Как обоснованно отмечает Е. А. Суханов, юридическую специфику вещного права составляет его абсолютный характер. Ведь оно определяет связь управомоченного лица со всеми другими (третьими) лицами, а не с конкретным обязанным лицом (что характерно

¹ Камышанский В. П. Актуальные проблемы права собственности : учеб. пособие. Краснодар, 2008. С. 12.

² См.: Гражданское право России. Общая часть : курс лекций / отв. ред. О. Н. Садиков. М., 2001. С. 364.

для обязательственных прав, являющихся в силу этого относительноными по своей юридической природе). Абсолютность вещных прав обусловлена как раз тем, что они закрепляют отношение лица к вещи, а не к другим лицам, исключая для них возможность препятствовать управомоченному лицу в использовании вещи либо воздействовать на вещь без его разрешения¹.

Право собственности — это комплексный институт российского права. Однако основным регулятором отношений собственности всегда были и остаются нормы гражданского права: понятия, решения и терминология, закрепленные в ГК РФ, используются в актах других правовых отраслей, когда они затрагивают вопросы права собственности. Вместе с тем нормы, регулирующие отношения собственности, содержатся во многих актах государственного права (БК РФ, Закон об общих принципах организации местного самоуправления), законах природоохранительного права (ЗК РФ, ЛК РФ, ВК РФ, Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»).

В ст. 8 Конституции РФ провозглашается, что в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Это базовое положение развивается и конкретизируется в последующих статьях Конституции РФ (ст. 35, 36), закрепляющих правомочия собственника. Согласно ст. 35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом, каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им, право наследования гарантируется.

Опираясь на эти конституционные положения, ГК РФ формулирует систему норм о праве собственности (разд. II, ст. 209—306), которые дополняются другими федеральными законами и иными правовыми актами. В ГК РФ отчетливо выражены два важных начала права собственности: во-первых, самостоятельность собственника в осуществлении его права и, во-вторых, обязанность собственника не противоречить в своих действиях требованиям законодательства и не нарушать права и охраняемые интересы третьих лиц (ст. 209 ГК РФ). Наиболее ярко эту обязанность можно проследить на примере жилой недвижимости. Так, в соответствии с ч. 4 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования

¹ См.: Суханов Е. А. К понятию вещного права // Правовые вопросы недвижимости. 2005. № 1. С. 7—14.

жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

ГК РФ, как и другие законы, не содержит общего легального определения права собственности¹, хотя содержание права собственности раскрыто в ст. 209. Согласно п. 1 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Поэтому опять же традиционно для российского законодательства основное содержание этого права раскрывается через так называемую *триаду полномочий собственника*: владеть, распоряжаться и пользоваться имуществом. Как точно подметил С. С. Алексеев, на основе своей «абсолютной власти» — юридических правомочий владения, пользования, распоряжения предметами — носитель собственности получает наиболее широкие (абсолютные и исключительные) возможности обладания этими предметами и, значит, их использования как материальных и духовных благ².

Распоряжение занимает совершенно особое место в «триаде». Многими учеными подчеркивается то обстоятельство, что распоряжение является основным, самым существенным правомочием собственника³. Характеризуя правомочия собственника, обычно говорят не просто о распоряжении, а о распоряжении своей властью, своей волей и в своем интересе, по своему усмотрению. В целом в отечественной цивилистике преобладает определение правомочия распоряжения как права «определять юридическую судьбу вещи»⁴.

В науке гражданского права на сегодня не существует определения понятия права собственности, которое бы в полной мере отражало сущность данной правовой категории. На протяжении многовековой истории человечества юристами различных поколений было дано великое множество определений права собственности⁵. Приведем две

¹ По этому поводу применительно к своей исторической эпохе Г. Ф. Шершеневич замечал: «Наш законодатель определяет право собственности», хотя «такие определения бесполезны в законодательстве» // *Шершеневич Г. Ф.* Учебник русского гражданского права. 4-е изд. Казань., 1902. С. 11.

² *Алексеев С. С.* Собственность и право: актуальные проблемы // *Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов.* Вып. 2. М., 2002. С. 60.

³ См.: *Новицкий И. Б.* Право собственности. М., 1925. С. 35.

⁴ См., например: *Корнеев С. М.* Основы советского гражданского права. М., 1962. С. 35.

⁵ О. А. Омельченко очень точно подметил, что «эта категория исторически конкретна: каждая юридическая традиция, каждая правовая культура наполняет своим содержанием отвлеченное понятие собственности» (См.: *Омельченко О. А.* Основы римского права. М., 1994. С. 161).