УДК/UDC 347

Виндикационный иск как способ защиты права собственности на недвижимое имущество

Нефагина Екатерина Вячеславовна
студентка юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: lovista92@mail.ru

Аннотация

Среди основных гражданско-правовых способов защиты права собственности особое место занимает виндикация, поскольку она обеспечивает неприкосновенность всех форм собственности от незаконного завладения. Иск собственника об истребовании вещи из чужого незаконного владения является одним из распространенных способов защиты права собственности на недвижимое имущество По мнению автора, владение недвижимым имуществом не должно сводиться только к закреплению объекта недвижимости к собственнику, поскольку должно существовать и фактическое обладание собственника. Автор отмечает, что при вынесении судом решения о признании права собственности за конкретным лицом в резолютивной части должна быть указана констатация данного факта. При разрешении виндикационного искового заявления суд должен удовлетворить требования истца об истребовании вещи в пользу собственника. Виндикационный иск представляет собой санкционированное право собственника недвижимого имущества требовать возврат принадлежащего ему недвижимого объекта, который ранее был им фактически утрачен в результате неправомерных действий лица, обладающего спорным недвижимым имуществом вопреки воле и желанию собственника.

Ключевые слова: виндикация, виндикационный иск, недвижимое имущество, спор.

Vindication Suit as a Way to Protect the Ownership of Real Estate

Nefagina Yekaterina Vyacheslavovna
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: lovista92@mail.ru

Abstract

Among the main civil and legal methods of protecting the property right, a special place is occupied by vindication, since it ensures the inviolability of all the forms of property against unlawful seizure. According to the author, ownership of real estate should not be limited only to securing the property to the owner, since the actual possession of the owner must also exist. The author notes that when a court makes a decision recognising the ownership right of a specific person, the resolution should contain a statement of this fact. When resolving a vindication claim, the court must satisfy the plaintiff's claims for reclamation of the thing in favour of the owner. A vindication claim is an authorised right of the owner of real estate to demand the return of an immovable object belonging to him, which he had actually lost earlier as a result of illegal actions of a person possessing a disputed real estate against the will and desire of the owner.

Key words: vindication, vindication claim, real estate, dispute.

Рост гражданского оборота, а также ориентирование российской экономики на цифровую модель способствуют увеличению количества гражданских споров с недвижимым имуществом. Пожалуй, одним из самых распространенных способов защиты права собственности является вендикационный иск. Так, согласно ст. 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения. Как видно из содержания данной статьи, имущество не дифференцируется на движимое и недвижимое, следовательно, истребовать можно и недвижимое имущество.

В то же время в юридической литературе существует позиция, опровергающее наше суждение. Так, профессор Е. А. Суханов указыва-

ет на невозможность применения виндикационного иска к недвижимому имуществу. Е. А. Суханов отмечает, что невозможно лишиться владения как фактического обладания недвижимостью, за исключением недвижимости в силу закона — воздушных и морских судов. В случае лишения права на земельный участок необходимо применять негаторный иск [2].

Если мы обратимся к зарубежному опыту, то обнаружим практику применения именно негаторного иска, а не виндикации. Так, в Германском гражданском уложении содержится так называемое «владение по записи», или «книжное владение». В соответствии с данным положением внесение записи о праве собственности на недвижимое имущество устанавливает презумпцию правомерности владения недвижимым имуществом, которая значится собственников в соответствующем реестре. Сведения о регистрации наделяет лицо, на имя которого она была внесена в единый государственный реестр, хозяйственным правом над объектом недвижимости. По своим правовым последствиям это подобно фактическому обладанию движимым имуществом [3, 4].

На наш взгляд, владение недвижимым имуществом не должно сводиться только к закреплению объекта недвижимости к собственнику, поскольку должно существовать и фактическое обладание собственника.

О виндиационном иске также свидетельствует и судебная практика. Так, согласно п. 52 Постановления Пленума ВС и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 [5] оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется посредством предъявления исков, решения по которым представляют собой основание для внесения записи в единый государственный реестр прав.

Отсюда следует, что при вынесении судом решения о признании права собственности за конкретным лицом в резолютивной части должна быть указана констатация данного факта. При разрешении виндикационного искового заявления суд должен удовлетворить требования истца об истребовании вещи в пользу собственника.

Таким образом, виндикационный иск представляет собой санкционированное право собственника недвижимого имущества требовать воз-

врат принадлежащего ему недвижимого объекта, который ранее был им фактически утрачен в результате неправомерных действий лица, обладающего спорным недвижимым имуществом вопреки воле и желанию собственника.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30.11.1994 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

2. Суханов Е. А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. № 4. С. 6–16.

3. Бергманн В. Новое германское обязательственное право // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2003. № 5. С. 133–142.

4. Рудоквас А. Д. Комментарий отдельных положений постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в свете грядущей реформы Гражданского кодекса Российской Федерации // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2010. № 7. С. 68–69.

5. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав (с изменениями и дополнениями): Постановление Плеума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 № 10/22 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2010. № 6. 80–104.