



**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО МОРСКОГО И РЕЧНОГО ТРАНСПОРТА**  
**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение**  
**высшего образования**  
**«Государственный университет морского и речного флота имени адмирала**  
**С.О. Макарова»**  
**(ФГБОУ ВО «ГУМРФ имени адмирала С.О. Макарова»)**  
**Воронежский филиал**

Факультет Юридический  
Кафедра Публичного и частного права  
Направление 40.03.01 «Юриспруденция»  
подготовки (код, наименование направления подготовки / специальности)  
Форма обучения Очная

«К ЗАЩИТЕ ДОПУЩЕНА»  
Заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_  
(подпись)  
Горбунова Я.П.  
(Ф.И.О.)  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 г.

**Выпускная квалификационная работа**

Обучающегося Маслова Сергея Вадимович  
(фамилия, имя, отчество)

Вид работы: Выпускная квалификационная работа бакалавра

**Пояснительная записка**

Тема: ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИСТРЕБОВАНИЯ  
ИМУЩЕСТВА ИЗ ЧУЖОГО НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ  
(полное наименование темы квалификационной работы, в соответствии с приказом о утверждении тематики НКР)

Руководитель д.ю.н., проф.  
работы (должность, подпись, фамилия, инициалы, дата)

Консультант \_\_\_\_\_  
(При наличии) (должность, подпись, фамилия, инициалы, дата)

Обучающийся Маслов С.В.  
(подпись, фамилия, инициалы, дата)

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Государственный университет морского и речного флота имени  
адмирала С.О. Макарова»  
(ФГБОУ ВО «ГУМРФ имени адмирала С.О. Макарова»)  
Воронежский филиал**

Факультет Юридический  
Кафедра Публичного и частного права  
Направление 40.03.01 «Юриспруденция»  
подготовки (код, наименование направления подготовки / специальности)  
Форма обучения Очная

«УТВЕРЖДАЮ»  
Заведующий  
кафедрой

(подпись)

Горбунова Я.П.  
(ФИО.)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Задание  
на выпускную квалификационную работу**

Вид работы Выпускная квалификационная работа бакалавра  
(ВКР бакалавра, специалиста, магистра)

Обучающемуся Маслову Сергею  
(фамилия, имя, отчество)

Тема: ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ  
ИСТРЕБОВАНИЯ  
ИМУЩЕСТВА ИЗ ЧУЖОГО НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ

Утверждена приказом ректора Университета от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_

Срок сдачи законченной работы (проекта) «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Исходные данные (или цель ВКР):

Гражданско-правовое регулирование истребования имущества из чужого незаконного владения

Перечень подлежащих исследованию, разработке, проектированию вопросов (краткое содержание ВКР):

- Введение. Актуальность выбранной темы исследования не вызывает сомнения.

- Глава 1. Истребование имущества из чужого незаконного

владения (виндикация)

(содержание главы и ее разделов, параграфов)

- Глава 2.

**Особенности реализации прав собственника на виндикацию**

(размещение главы)

(содержание главы и абзацев, параграфов)

- Заключение.

**Перечень графического материала (или презентационного материала):**

1

2.

3.

4.

**Консультанты по разделам ВКР (при наличии):**

1

(должность, фамилия, имя, отчество, группа, № )

2

(должность, фамилия, имя, отчество, группа, № )

3

(должность, фамилия, имя, отчество, группа, № )

**Дата выдачи задания** «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Задание согласовано и принято к исполнению:** «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Руководитель ВКР:**

**д.ю.н., проф.Махина Светлана Николаевна**

(должность, ученые степени, ученые звания, ФИО)(подпись)

**Обучающийся:**

**Маслов Сергей Владимович, Ю-3-2**

(учебная группа, ФИО)(подпись)

## Содержание

<b>Введение</b> .....	5
<b>1 Истребование имущества из чужого незаконного владения (виндикация)</b> .....	8
1.1 Виндикация в имущественном обороте.....	8
1.2 Безвозмездность приобретения как условие истребования имущества.....	17
<b>2 Особенности реализации прав собственника на виндикацию</b> .....	22
2.1 Значение регистрации в стабилизации положения приобретателя.....	22
2.2 Цессия виндикационных притязаний и исковая давность в виндикационных требованиях.....	31
<b>Заключение</b> .....	43
<b>Список использованных источников</b> .....	47

## Введение

В настоящее время в цивилистике сложилось известное противоречие между характером виндикации (как вещно-правового способа защиты прав собственности) и её юридической природой (как относительного отношения между потерпевшим и нарушителем владения). В силу этого неоднозначным является вопрос о допустимости такой юридической конструкции, как цессия права на виндикацию. Далее, в соответствии со статьей 305 ГК РФ собственник приобретает статус ответчика, что вызывает у многих учёных сомнение в отношении квалификации исков иных титульных владельцев в качестве виндикационных и формирует потребность исследования поссessorной защиты, применяемой независимо от наличия у истца титула на вещь. Спорным остается круг лиц, уполномоченных на виндикацию, в частности, возможно ли давностного владельца признать титульным владельцем.

Дискуссионным в науке считается вопрос о моменте возникновения виндикационного требования, когда неизвестна личность нарушителя, что порождает актуальную проблему определения начала исчисления срока исковой давности как «срока жизни» притязания. В действующем законодательстве истечением срока исковой давности прекращается лишь право на притязание, но не определяется судьба права собственности истца на спорную вещь, что после отказа в иске вызывает «голое» право истца и «голое» владение ответчика. В связи с этим, в доктрине возникает необходимость разрешения вполне закономерного вопроса о допустимости появления погасительной давности в качестве способа приобретения права собственности ответчиком.

Наряду с исковой давностью, препятствием реализации виндикации является приобретательная давность. Действующее законодательство порождает неопределенность и трудность реализации давностного владения. Научные проблемы дают основания полагать, что тема является весьма

актуальной, а дискуссионность обозначенных вопросов обязывает цивилистов продолжать их изучение.

Объектом исследования выступают отношения по истребованию имущества из неправомерного владения.

Предметом исследования являются гражданско-правовое регулирование истребования имущества из чужого незаконного владения.

Основная цель исследования направлена на разработку концептуальных основ виндикации посредством анализа юридической природы и специфики реализации данного правового явления.

Для достижения цели поставлены следующие задачи:

- обозначить место виндикации в системе гражданско-правовых отношений, выявить момент возникновения виндикационного права требования и виндикационного правоотношения;
- исследовать структуру виндикационного правоотношения;
- проанализировать особенности реализации прав собственника на виндикацию;
- обосновать цессию виндикационного притязания, как проявление виндикации в качестве обязательства;
- выявить порядок исчисления срока исковой давности по виндикационному притязанию, исследовать погасительную давность как способ приобретения права собственности ответчиком-владельцем;
- проанализировать условия приобретательной давности (узукапии) в качестве основания, препятствующего реализации виндикации.
- рассмотреть особые случаи истребования имущества;
- изучить особенности урегулирования спорных правоотношений, возникающих в связи с изменением состояния виндицируемого имущества, разработать и обосновать предложения по их разрешению.

Методологическую основу исследования составляют диалектический, исторический, технико-юридический, формально-логический методы научного познания, методы системно-структурного анализа, сравнительного

правоведения и правового моделирования в сочетании с общефилософской методологией, позволяющей глубже познать характер (сущность) и природу (существо) виндикации, изучить внутренние взаимосвязи между различными притязаниями, выявить недостатки и пробелы способов защиты имущественных прав, расширить и уточнить понятийный аппарат, определить место и значимость феномена виндикации в системе гражданско-правовых отношений.

Работа состоит из введения, двух глав, включающих четыре параграфа, заключения и списка использованных источников.

# **1 Истребование имущества из чужого незаконного владения (виндикация)**

## **1.1 Виндикация в имущественном обороте**

К вещно-правовым способам защиты права собственности относятся исковые требования, предъявляемые в случаях отсутствия договора о спорном имуществе, при наличии самого имущества или возможности его восстановления.

Рассматриваемые способы защиты не связаны с какими-либо обязательствами и имеют целью восстановить право собственности на вещь в полном объеме либо устранить препятствия в осуществлении правомочий собственника на эту вещь.

Особенности вещно-правового способа защиты права обусловлены абсолютным характером защищаемых прав, поскольку все меры направляются на защиту интересов субъектов вещных прав от непосредственного неправомерного воздействия со стороны любых третьих лиц.

В связи с этим вещно-правовая защита осуществляется с помощью абсолютных исков, т.е. исков, предъявляемых к любым нарушившим вещное право третьим лицам.

Наиболее распространенным видом защиты права собственности является виндикационный иск.

Как *rei vindicatio* он применялся в римском частном праве и считался главным иском для защиты права собственности.

Как известно, его название происходит от лат. «*vim dicere*» – «объявляю о применении силы» (т.е. истребую вещь принудительно) – предъявление иска невладеющего собственника к владеющему несовладельцу об изъятии индивидуально-определённого имущества из его незаконного владения.

В римском праве пределы виндикационного иска не ограничивались. Собственник всегда имел право виндигировать свою вещь в соответствии с принципом «где я нахожу мою вещь, там я ее и виндигирую».

Теория «наименьшего зла» поддерживалась большинством ученых советского периода и остается актуальной для современных цивилистов, осознающих потребность обеспечения стабильности гражданского оборота.

Она отражает компромисс интересов собственника и добросовестного приобретателя и проявляется в известном германском принципе «Hand muss Hand wahren», в соответствии с которым только вещи, вышедшие из рук владельца помимо его воли, могут быть виндигируемы от всякого третьего лица.

Это устраняет неуверенность, сопутствующую римскому принципу, давая добросовестному приобретателю право «бесповоротной» собственности.

В то же время данный принцип не нарушает справедливость и по отношению к прежнему собственнику: если вещь была кому-либо им вверена, то ему легко будет найти это лицо, чтобы взыскать с него свои убытки.<sup>1</sup>

Российское право восприняло германский принцип, позволявший отказать в истребовании имущества в случае, если имеется совокупность элементов, содержащихся в ст. 302 ГК РФ.

В действующем ГК РФ остался неразрешенным вопрос о том, кто является собственником имущества в случае отказа в удовлетворении виндикационного иска: прежний собственник имущества или его приобретатель.

Отсутствие в перечне оснований приобретения права собственности, содержащемся в статье 218 ГК РФ, такого основания как приобретение имущества от несобственника, не сняло проблемы о конкуренции исков.

---

<sup>1</sup> Афанасьева И.А. Приобретение права собственности от неуправомоченного отчуждателя в контексте современного законодательства /И.А. Афанасьева // Юрист, 2022. –№ 1. –С. 22-23.

Является актуальным вопрос, связанный с различиями в регулировании оборота движимых и недвижимых вещей.

Не решена проблема о соотношении сроков приобретательной давности с исковой давностью.

В течение многих лет велись и не прекращаются до настоящего времени дискуссии вокруг вопросов о субъектном составе истцов по виндикационному иску, а также о сходствах и различиях правовых оснований предъявления таких исков собственниками и несобственниками спорного имущества.

По действующему российскому законодательству данный иск вправе предъявить не только собственник, но и так называемый титульный владелец, т.е. лицо, владеющее имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Такой владелец вправе использовать виндикацию и против собственника имущества.

Одни ученые придерживались позиции, согласно которой истцами по виндикационным искам могут быть только собственники имущества.

Гражданский кодекс РФ еще более расширил круг лиц имеющих право истребовать имущество из чужого незаконного владения за счет нормативного закрепления отдельных видов вещных прав помимо права собственности, предоставил такую возможность лицу, добросовестно владеющему имуществом по давности и титульным владельцам.

Публикации и периодически проводимые исследования свидетельствуют, что точка в этом вопросе не поставлена и потребуются немало усилий со стороны ученых и законодателя, чтобы снять все связанные с ним проблемы.

Исходя из системного толкования норм гражданского права о способах защиты права собственности и принципа равенства участников отношений,

регулируемых гражданским законодательством, данный вывод является правильным.

При рассмотрении такого иска обеспечивается возможность установления добросовестности приобретения имущества и его надлежащего собственника, соединение права и фактического владения, а также защита владельца правилами об исковой давности, что гарантирует всем участникам спора защиту их прав, интересов, стабильность гражданского оборота.

Известно, что ответчиками по виндикационным искам являются незаконные владельцы – лица, хотя и владеющее имуществом, но не имеющее на это правовых оснований.

Незаконными владельцами являются также лица, оставившие у себя бесхозную вещь, находку или безнадзорный скот и не заявившие об этом в нарушение правового режима этих объектов, или приобретшие имущество у несобственников или у субъектов, не уполномоченных их собственниками на отчуждение имущества.

Поскольку виндикационный иск может иметь место при нарушении одновременно права владения, пользования и распоряжения, то таким иском защищается право собственности в целом, которое должно быть доказано в суде.

Недвижимое имущество в силу своей специфики (неразрывная связь с землёй) не может быть похищено или утеряно.

Особенностью его оборота как объекта вещных отношений является требование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В связи с этим высказывается мнение, что собственнику недвижимости просто доказать свое право на недвижимость, поэтому виндцировать объекты недвижимости нет необходимости.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Суханов Е.А. Комментарий части первой ГК РФ /Е.А. Суханов.–М.: Спарк, 2022. –С. 315.

С данной позицией согласиться трудно, поскольку недвижимость также может выйти из владения собственника путем незаконного ее изъятия или заселения.

По общему правилу при незаконном выходе недвижимого имущества из владения собственника оно подлежит возврату невладельющему собственнику.

К исключениям относятся случаи, когда кроме интересов собственника имеется интерес добросовестного приобретателя, которому законодатель отдает предпочтение.

Конституционные принципы свободы экономической деятельности и свободы перемещения товаров, услуг и финансовых средств предполагают наличие надлежащих гарантий стабильности, предсказуемости, надежности гражданского оборота, которые не противоречили бы индивидуальным, коллективным и публичным правам и законным интересам его участников. Поэтому, осуществляя регулирование оснований возникновения и прекращения права собственности, оснований и последствий недействительности сделок, законодатель должен предусматривать такие способы и механизмы реализации имущественных прав, которые обеспечивали бы защиту не только собственникам, но и добросовестным приобретателям как участникам гражданского оборота.

Необходимо также учитывать, что законодательство исходит из презумпции добросовестности приобретателя ( он признается добросовестным, пока его недобросовестность не будет доказана). У недобросовестного приобретателя вещь изымается во всех случаях, т.е. действует принцип неограниченной виндикации.

Гражданский кодекс РФ предоставляет лицу, полагающему, что его вещные права нарушены, возможность обратиться в суд как с иском о признании соответствующей сделки недействительной, так и с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Нормы, закрепляющие указанные способы защиты нарушенных прав, истолковываются и применяются судами неоднозначно и противоречиво.

Следует отметить, что действующее законодательство не связывает возможность истребования имущества лишь с таким поведением собственника, которое нельзя поставить ему в вину.

Если, например, вещь выбывает из владения собственника по его личной неосмотрительности, но все же вопреки его воле, она все равно может быть виндицирована. Иное истолкование закона, по существу, означает установление гражданско-правовой ответственности собственника перед самим собой.

В случаях, когда вещь выходит из обладания собственника по его воле, он сам должен нести невыгодные последствия за допущенную ошибку или излишнюю доверчивость.

Отказывая собственнику в виндикации имущества, выбывшего из его обладания по его собственной воле, законодатель учитывает, что собственник, как правило, знает то лицо, которому он вручил свое имущество и потому имеет возможность взыскать с него понесенные убытки, если ему будет отказано в возврате вещи.

Напротив, в случае выбытия вещи из владения собственника помимо его воли в лучшем положении, в смысле возможности возмещения убытков, оказывается уже добросовестный возмездный приобретатель. В отличие от собственника, у которого в этой ситуации вообще нет контрагента, приобретатель имущества имеет хоть какое-то представление о лице, у которого он купил вещь.

По этой причине вещь возвращается собственнику, а добросовестному возмездному приобретателю предоставляется возможность покрыть возникшие у него убытки за счет продавца.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Афанасьева И.А. Приобретение права собственности от неуправомоченного отчуждателя в контексте современного законодательства / И.А. Афанасьева // Юрист, 2022. – № 1. – С. 24.

Рассмотрим проблемы распределения бремени доказывания при виндикации.

Как известно из норм процессуального права, каждая сторона судебного спора должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований или возражений в соответствии с распределением бремени доказывания.

В процессуальном праве существует такая категория как доказательственная презумпция.

В самом общем виде презумпцию можно определить, как предположение, признаваемое достоверным, пока не будет доказано обратное.

Одной из таких презумпций в гражданском праве является презумпция добросовестности участников гражданских правоотношений, закрепленная в пункте 5 статьи 10 ГК РФ, который гласит: добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

В этой связи интересным представляется вопрос о распределении бремени доказывания добросовестности (недобросовестности) в нормах о виндикации.

Основная проблема доказывания добросовестности приобретателя сводится к вопросу о том, должен ли свою добросовестность доказывать ответчик, или же, напротив, доказательства недобросовестности приобретателя необходимо представлять истцу.

Распределение бремени доказывания в данном случае напрямую связано с распространением или не распространением презумпции добросовестности на приобретателя имущества.

Если из большинства норм о признании оспоримых сделок недействительными, по существу, прямо следует обязанность истца по соответствующему иску доказать обстоятельства, свидетельствующие о недобросовестности контрагента, то нормы об истребовании имущества из

чужого незаконного владения не позволяют сделать однозначный вывод о том, на какую из сторон следует возлагать бремя доказывания добросовестности (недобросовестности) приобретателя при рассмотрении виндикационного иска.

Доктрина также не предлагает единодушного решения проблемы распределения бремени доказывания добросовестности (недобросовестности) в нормах о виндикации. Вопрос о действии презумпции добросовестности в данных отношениях является дискуссионным, в связи с этим можно выделить две основные (и противоположные) точки зрения.

Согласно одной точки зрения презумпция добросовестности распространяется также и на добросовестного приобретателя. В этом случае истец по виндикационному иску должен доказать недобросовестность приобретателя (ответчика).

В ранее действовавшей редакции ст. 10 ГК РФ презумпция добросовестности участников гражданских правоотношений была ограничена и действовала только в случаях, когда закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права добросовестно, что и привело в свою очередь к возникновению дискуссий относительно действия презумпции добросовестности при виндикации.<sup>4</sup>

Судебная практика долгое время шла по пути неприменения к спорам, связанным с виндикацией имущества, презумпции добросовестности.

Несмотря на то, что проблема распределения бремени доказывания добросовестности приобретателя формально разрешена в постановлениях высших судебных инстанций, тем не менее, анализ толкования соответствующих норм судебной практикой и доктриной свидетельствует об отсутствии единообразного подхода по данному вопросу.

Таким образом, различный подход судебной практики по вопросу распределения бремени доказывания и презумпции добросовестности

---

<sup>4</sup> Суханов Е.А. Комментарий части первой ГК РФ /Е.А. Суханов.–М.: Спарк, 2022. –С. 315.

приобретателя свидетельствует о необходимости разрешения данного вопроса на законодательном уровне.

Решение рассматриваемой проблемы можно представить следующим образом:

Добросовестному приобретателю в случае предъявления к нему виндикационного иска достаточно возразить против виндикации, заявив о своей добросовестности и доказав, согласно п. 1 ст. 302 ГК РФ, возмездность своего приобретения, а бремя доказывания недобросовестности приобретателя следует возлагать на истца.

Если доводы приобретателя о том, что он является добросовестным, не опровергаются истцом путем предоставления суду соответствующих доказательств недобросовестности приобретателя, то приобретателя следует расценивать в качестве добросовестного.

Таким образом, в настоящее время на законодательном уровне отсутствует четкая позиция о том, каким образом распределяется бремя доказывания добросовестности (недобросовестности) в спорах о виндикации имущества, приобретенного от неуправомоченного лица, следовательно, нет определенной ясности в вопросе о том, распространяется ли на данные отношения презумпция добросовестности. Указанная проблема требует законодательного разрешения.

Для официального введения презумпции добросовестности приобретателя пункт 1 статьи 302 ГК РФ необходимо было бы изложить в следующей редакции:

«Если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли, или если собственник докажет, что приобретатель знал или

мог узнать о том, что лицо, у которого он приобрел имущества, не имело право его отчуждать».

## **1.2 Безвозмездность приобретения как условие истребования имущества**

Вопрос об истребовании вещи у добросовестного приобретателя, как уже отмечалось, решается в зависимости от того, как приобретена вещь – возмездно или безвозмездно.

Согласно ч. 2 ст. 302 ГК РФ при безвозмездном приобретении имущества от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать принадлежащее ему имущество во всех случаях. Нередко названная норма истолковывается в литературе в том смысле, что вещь может быть изъята собственником у любого безвозмездного приобретателя, в том числе и у одаряемого, к которому вещь поступила от добросовестного возмездного приобретателя.

С этой позицией согласиться нельзя, поскольку такое толкование закона лишает добросовестных возмездных приобретателей, ставших собственниками имущества, права дарить имущество, передавать его по наследству и так далее, то есть вводит не основанные на законе ограничения права собственности.

Сторонники данной точки зрения не учитывают того, что правило ч. 2 ст. 302 ГК РФ рассчитано на случаи, когда отчуждатель неуправомочен на отчуждение вещи. Если же сам отчуждатель стал собственником вещи, уже не имеет значения, на каких условиях он передает вещь третьему лицу.

Не безупречен и положенный в основу предлагаемого решения принцип распределения материальных убытков. Приводимая обычно ссылка на то, что добросовестный безвозмездный приобретатель в случае отобрания у него вещи ничего не теряет, весьма относительна, поскольку любое изъятие имущества из владения представляется вполне реальной утратой.

Поэтому интересы приобретателя, к которому имущество поступило безвозмездно от неуправомоченного отчуждателя, подлежат юридической защите.<sup>5</sup>

При применении упоминаемой нормы возможна также ситуация, когда безвозмездный приобретатель имущества от лица, не имевшего права на его отчуждение, реализует это имущество путем возмездной сделки. Допустима ли виндикация в этом случае? Буквальное толкование приведенной нормы приводит к выводу, что если имущество перешло от неуправомоченного отчуждателя, то независимо от его последующей судьбы, оно может быть виндицировано во всех случаях.

Такое толкование, однако, представляется не соответствующим истинному смыслу закона. Добросовестный возмездный приобретатель имущества, прошедшего через руки безвозмездного приобретателя, ничем, по существу, не отличается от других приобретателей. Поэтому следует признать, что ч. 2 ст. 302 ГК РФ применяется лишь тогда, когда безвозмездный приобретатель от неуправомоченного отчуждателя выступает в качестве ответчика по иску.

Приобретатель вещи считается добросовестным, если он не знал и не мог знать, что лицо, которое передало ему вещь, не имело на это право. Если же он об этом знал или из обстоятельств совершения сделки должен был знать, что приобрел вещь не у собственника, то он признается недобросовестным приобретателем.

По господствующему в литературе мнению, для признания приобретателя недобросовестным недостаточно простой неосмотрительности, требуется умысел или грубая неосторожность. При разграничении простой и грубой неосторожности следует опираться на фактические обстоятельства, принимая во внимание как обстановку и

---

<sup>5</sup> Зими́на О.И. Иски о праве собственности/О.И. Зими́на // Хозяйство и право, 2021. –№ 4. –С.15.

условия приобретения вещи, так и субъективные свойства самого приобретателя –его жизненный опыт, юридическую грамотность и т.п.

Как следует из ст. 153 ГК РФ, сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Законодательство основывается на признании свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав. Участники таких правоотношений приобретают и осуществляют соответствующие права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и определении любых, не противоречащих законодательству условий договора. Их права могут быть ограничены на основании закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. Поэтому, если договор заключен с соблюдением положений п. 1 ст. 432 ГК РФ, сделка не содержит признаков недействительности по основаниям, установленным данным Кодексом, не нарушает законные интересы третьих лиц, сложившиеся между сторонами отношения не могут рассматриваться как порочные.

Согласно ст. 486 ГК РФ покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено Кодексом, другим законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства. Отсюда следует, что сам по себе факт оплаты товара по истечении определенного времени после его передачи покупателю не может рассматриваться как доказательство безвозмездности сделки.

Кроме того, поскольку условия ограничения виндикации установлены в интересах добросовестного приобретателя, целесообразно сформулировать

правило, по которому при наличии любых препятствующих виндикации обстоятельств собственник вправе будет истребовать свое имущество с согласия добросовестного приобретателя при полном возмещении приобретателю имущественных потерь, вызванных изъятием вещи. Если вещь представляет для собственника неимущественную ценность, то ее изъятие, при условии полного возмещения потерь приобретателю, допускается и без согласия последнего.

Высшие судебные инстанции относительно истребования имущества у безвозмездного приобретателя в совместном постановлении Пленумов ВС РФ и ВАС РФ отметили, что у такого лица первоначальный собственник не вправе истребовать имущество, если оно перешло к приобретателю от лица, которое являлось в период перехода его собственником в силу государственной регистрации права собственности. Данным разъяснением утверждается, что положения п. 2 ст. 302 ГК РФ могут применяться только в случаях, когда имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать. Если же безвозмездная передача имущества произведена лицом, от которого оно первоначальным собственником уже не может быть истребовано (законным собственником), правило безусловности истребования не применяется. Правда, для того, чтобы принять такое решение суд должен установить, является ли законным собственником лицо, передавшее ответчику имущество по безвозмездной сделке.

На основании проведенного исследования можно сделать вывод о том, что под добросовестным приобретателем предлагается понимать лицо, которое на возмездной основе приобрело имущество у лица, не имевшего права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать в момент приобретения имущества, несмотря на фактически предпринятые им возможные при рассматриваемых отношениях меры, направленные на установление правомочий отчуждателя по распоряжению имуществом.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup>Гречуха В.Н. Гражданское право России / В.Н. Гречуха. – М., 2022. – С. 371.

Учитывая, что «презумпция добросовестности» может иметь место лишь тогда, когда закон связывает защиту гражданских прав с добросовестностью участника правоотношения, добросовестный приобретатель предполагается таковым, пока его недобросовестность не будет доказана в порядке, предусмотренном законом.

## **2 Особенности реализации прав собственника на виндикацию**

### **2.1 Значение регистрации в стабилизации положения приобретателя**

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Она является единственным доказательством существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

Основными задачами системы регистрации, в частности, являются: придание предельной открытости (прозрачности) правам на недвижимое имущество, а также информации об этих правах и введение государственного контроля над совершением сделок с недвижимым имуществом (переходом прав на нее).

Особенности истребования недвижимого имущества из чужого незаконного владения в определенной степени связаны с наличием государственной регистрации прав на него.

Международный опыт защиты прав собственников позволяет сделать вывод о наличии в механизме защиты вещных прав многих государств презумпций неоспоримости регистрации права и ее законности, которые означают невозможность судебного спора о виндикации в условиях регистрации перехода права собственности от одного лица к другому, а также возложение на истца бремени доказывания незаконности регистрации собственности за ответчиком.

В подавляющем большинстве случаев государственная регистрация по российскому законодательству имеет по отношению к зарегистрированному праву правообразующее (правоустанавливающее) значение, что также влечет за собой презумпцию законности прав на недвижимое имущество правообладателя.

Вместе с тем действия по регистрации права собственности являются публичными и в силу этого они не влияют на добрую совесть приобретателя.

Поиски ответов на вопросы, какой смысл заложил законодатель в формулировке о том, что регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, и каким способом защиты гражданских прав может быть оспорено зарегистрированное право на недвижимость способствовали проведению ряда теоретических исследований юридической природы требования об его оспаривании.

В доктрине гражданского права и судебной практике в течение длительного времени не существовало единой позиции, касающейся содержания иска об оспаривании зарегистрированного права. Чаще всего обращаются с исковыми требованиями о признании: недействительным зарегистрированного права; права собственности за истцом; недействительной записи о государственной регистрации права; недействительными сделки либо ненормативного акта государственного органа или органа местного самоуправления, указанных в качестве основания государственной регистрации права за ответчиком.

Наличие разных подходов к решению затронутого вопроса приводит к проблеме конкуренции исков, что может окончательно запутать участников имущественного оборота.

Юридически адекватным оспариванию материального права на имущество может быть заявление о своем праве на это имущество, что соответствует сущности иска о признании права собственности. Причем

данный иск должен сопровождаться требованием о признании недействительным материально-правового основания зарегистрированного права ответчика.

Императивная формулировка нормы закона об оспаривании зарегистрированного права только в судебном порядке не оставляет сомнения в том, что исковое заявление об оспаривании зарегистрированного права должно содержать требование о признании недействительными сделки или ненормативного акта независимо от того, является ли сделка ничтожной или оспоримой, а ненормативный акт не соответствующим закону или противоречащим закону.

Виндикационный иск в силу своей юридической сущности не предполагает включение выяснения данных обстоятельств в предмет доказывания по делу, поскольку такой способ защиты а priori исходит из того, что истец является собственником спорного имущества.

Нормы ст. 301 ГК РФ не предусматривают в качестве результата рассмотрения виндикационного требования прекращение государственной регистрации права собственности на спорное имущество за ответчиком. Резолютивная часть решения суда по таким искам не может содержать подобных предписаний.

Отсюда следует, что оспаривание зарегистрированного права посредством предъявления в суд требования о признании недействительными ничтожной сделки или противоречащего закону ненормативного акта юридически оправданно и соответствует сущности спорного правоотношения.

В.Л. Слесарев и А.А. Якимов<sup>7</sup> считают, что концепция бесспорности регистрационной записи вряд ли приемлема в настоящее время для России, в силу недостаточно развитой системы государственной компенсации за

---

<sup>7</sup> Слесарев В.Л., Якимов А.А. Актуальные вопросы виндикации недвижимости/ В.Л.Слесарев, А.А.Якимов //Закон, 2021. –№ 9.– С.91.

утраченное добросовестным приобретателем имущество. Органы регистрации надлежащими процессуальными правами по сбору доказательств принадлежности вещи заявителю не наделены, ответственность этих органов за ненадлежащее исполнение публичных обязанностей нуждается в совершенствовании.

Кроме того, регистрационная запись может быть опровергнута судом в случае установления им отсутствия оснований для возникновения права собственности у соответствующего лица.

Регистратор, осуществляя регистрацию, не обладает теми дискреционными полномочиями, какими обладает суд, поэтому он не в состоянии учесть весь комплекс условий, влияющих на легитимность права собственности.

При этом он может полагать, что действует в условиях относительной бесспорности, в том числе в случаях, когда участники регистрации скрывают информацию о спорных моментах, являющихся дефектами в возникновении права собственности на недвижимую вещь. Регистратор не в состоянии выявить наличие или отсутствие многих обстоятельств, которые устанавливаются в процессе рассмотрения споров. Поэтому одной из гарантий устранения возможных ошибок регистрационных органов является возможность оспаривания такого права.

Так, согласно абз. 2 п. 2 ст. 223 добросовестный приобретатель недвижимого имущества становится собственником имущества с момента регистрации права собственности, за исключением случаев, когда собственник вправе истребовать свое имущество от добросовестного приобретателя.

В связи с этим возникает вопрос, каким образом эта норма соотносится с правилами о распределении доходов и возмещении затрат, содержащимися в ст. 303 ГК РФ.

Необходимо отметить, что отказ судом в виндикационных требованиях собственника будет свидетельствовать о добросовестности приобретателя и одновременно о незаконности его владения до предъявления к нему виндикационного иска либо до момента, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности поступления к нему имущества. Отсюда следует, что извлечение доходов таким владельцем в этот период является неправомерным.

Поэтому собственник, руководствуясь положениями ст. 303 ГК РФ может предъявить требования к добросовестному приобретателю о возврате или возмещении всех доходов, которые последний извлек или должен был извлечь за указанный период.

Аналогичная ситуация возникает и в случаях, когда отказ в виндикации имел место по причине пропуска срока исковой давности.

Неурегулированность данного вопроса способствует формированию различных подходов к его решению со стороны ученых, провоцирует собственников оспаривать зарегистрированное ответчиком право собственности путем предъявления наряду с виндикационными требованиями таких способов защиты как признание права, признание недействительной регистрации права, зарегистрированного права или основания его возникновения (договора, акта), создает условия для формирования различной судебной практики. Так, в судебных кругах не были исключением подходы, согласно которым предъявлению виндикационного иска должно предшествовать обязательное удовлетворение иска о признании права.

Полагаем, что при заявлении виндикационного иска вопрос о субъекте собственности входит в предмет доказывания, поэтому сам факт регистрации не может служить препятствием для решения вопроса об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения.

Подобные проблемы возникают и в тех случаях, когда незаконность владения ответчиком находящегося у него имущества подтверждается недействительностью сделки, по которой оно им приобретено. Суды при рассмотрении виндикационных требований в ряде случаев исходят из того, что для принятия положительного решения необходимо предварительное признание соответствующих сделок недействительными.

Таким образом, незаконность владения в силу недействительности сделок включается в предмет доказывания по виндикационному требованию и, следовательно, не требует обособленного процесса. Что касается оспоримых сделок, то они полагают, что случаях, когда незаконность владения ответчика должна подтверждаться специально, истец должен заявить отдельное требование о признании оспоримой сделки недействительной.

Кроме того, по их мнению, при установлении незаконности владения имуществом формальным собственником, получившим его по ничтожной сделке, признание ничтожной сделки недействительной статья 12 ГК РФ не рассматривается в качестве самостоятельного способа защиты гражданских прав.

Отсюда следует, что правильной является позиция, согласно которой иски об истребовании недвижимого имущества при необходимости удовлетворяются и без предъявления самостоятельных исков о признании сделки недействительной (кроме оспоримой).

Следует отметить, что решения суда о признании недействительным зарегистрированного права собственности ответчика регистрационные органы не всегда рассматривают как основание для прекращения регистрационной записи.

Снятию данной проблемы в определенной степени может способствовать указание в резолютивной части решения суда, что оно является основанием к прекращению государственной регистрации права

ответчика на спорное недвижимое имущество, а также признание судами акта государственной регистрации в качестве индивидуального нормативного акта, подлежащего оспариванию в порядке, установленном АПК РФ.

Вместе с тем даже при более совершенной резолютивной части решения суда регистрирующий орган не всегда может осуществить регистрационные действия, если в материалах дела отсутствуют необходимые для этого сведения (документы), установленные законом о государственной регистрации прав.

Поскольку споры о праве и споры о недействительности ненормативного акта взаимосвязаны, то в целях недопущения случаев рассмотрения в одном заседании одного требования по правилам искового производства, а другого – по правилам главы 24 АПК РФ было бы целесообразно нормативно определить, что в подобных случаях требования по существу спора (в том числе виндикационные) и требования о признании государственной регистрации недействительной могут быть соединены и рассмотрены в одном судебном заседании по правилам искового производства.

Закон о регистрации прав на недвижимость необходимо дополнить положениями, закрепляющими вторичность регистрации применительно к остальным юридическим фактам, входящим в основание приобретения права на недвижимое имущество.

В судебной практике имеет место также такой способ защиты нарушенного права, как признание зарегистрированного права недействительным.

По своим функциям он направлен на трансформацию ответчика в незаконного владельца, однако по содержанию он как бы превращает публичный спор в частный (спор о регистрации в спор о зарегистрированном

праве). Такая трансформация является искусственной, поскольку публичный элемент из спора реально не устраняется.<sup>8</sup>

Осознание потребностей оборота понуждает к выявлению неиспользованного потенциала содержащихся в законодательстве приемов.

С точки зрения соотношения потребностей оборота наиболее сбалансированным было бы решение, которое не ограничивало бы оборотоспособность имущества; не допускало неоправданного нарушения стабильности положения контрагента собственника; позволяло потенциальному приобретателю получить информацию о наличии ограничения права собственника самостоятельно, независимо от предоставления ее самим собственником. Очевидно, что для такого решения необходимы дополнительные условия. Перспективу повышения возможностей приобретателя по получению информации обеспечивает государственная регистрация.

При ограничении, например, права собственности правом арендатора закон о регистрации устанавливает, что такая регистрация проводится посредством регистрации договора аренды этого имущества. Ясно, что если сам договор аренды в регистрации не нуждается, то потенциальный приобретатель посредством обращения к данным реестра информации об аренде не получит.

Однако его интересы вряд ли пострадают значительно, поскольку аренда на срок до года непродолжительна, сам же факт заключения договора на неопределенный срок лишает арендатора стабильного положения, ведь каждая из сторон может в любое время от него отказаться в порядке п. 2 ст. 610 ГК РФ.

Представляется, что в нормах объективного права получил отражение прием, использование которого способно обеспечить в подобной ситуации

---

<sup>8</sup> Зими́на О.И. Иски о праве собственности / О.И. Зими́на // Хозяйство и право, 2021. – № 4. – С. 20.

баланс трех потребностей оборота (оборотоспособность, стабилизация, информированность) и защиту интересов приобретателя.

Перспективно обсуждение возможности его применения в тех случаях, когда право контрагента собственника недвижимости по договору наделяется таким свойством, как следование за имуществом собственника, при этом договор вне зависимости от его условий не подлежит государственной регистрации.

С учетом изложенного необходимо отметить, что система регистрации должна в максимальной степени оправдывать себя.

Для выполнения государственной регистрации своей стабилизирующей роли необходимо сформировать четкие представления о возможностях собственника в случае нарушения его права, обеспечить единообразие в применении судами способов защиты, в полной мере использовать потенциал реестра для обеспечения информированности заинтересованного лица.

При утрате собственником видимости титула без утраты владения разрешение конфликта собственника и лица, в отношении которого без должных оснований проведена регистрация, может быть осуществлено с учетом соблюдения определенных требований.

Прежде всего получить защиту от собственника, опираясь на ст. 302 ГК РФ, может только приобретатель, являющийся владельцем вещи. Если регистрация проведена в отсутствие необходимых элементов основания прекращения права у прежнего правообладателя и приобретения права иным лицом, собственник, не утративший владения, может использовать такой способ защиты, как восстановление положения, существовавшего до нарушения его права, посредством погашения в реестре регистрационной записи относительно права иного лица.

Удовлетворение такого иска приведет к устранению видимости обладания правом лица, не имеющего к тому должных оснований.

Представляется, что иск владеющего собственника о восстановлении положения, существовавшего до нарушения его права по своей сути является негаторным.

Суд отказывает в удовлетворении требования субъекта гражданского права об истребовании жилого помещения у добросовестного приобретателя, не являющегося таким субъектом гражданского права, во всех случаях, если после выбытия жилого помещения из владения истца истекло три года со дня внесения в государственный реестр записи о праве собственности первого добросовестного приобретателя жилого помещения. При этом бремя доказывания обстоятельств, свидетельствующих о недобросовестности приобретателя, или обстоятельств выбытия жилого помещения из владения истца несет субъект гражданского права.

Действующее гражданское законодательство не содержит четкого ответа на вопрос о том, распространяется ли исковая давность на требования собственника о признании его права.

В юридической литературе высказаны различные точки зрения. Нельзя не заметить, что распространение исковой давности на требования собственника о признании его права повлечет следующее неразрешимое противоречие: если при незаконном отчуждении право недобросовестного приобретателя, получившего владение недвижимостью, будет зарегистрировано в реестре, применение срока исковой давности приведет к наделению недобросовестного приобретателя всеми внешними атрибутами собственника.

В целях обеспечения единообразной практики текст ст. 208 ГК РФ следует дополнить положением о нераспространении исковой давности на требования собственника о признании его права.

## **2.2 Цессия виндикационных притязаний и исковая давность в виндикационных требованиях**

Вопросы перехода прав кредитора к другому лицу регламентированы нормами главы 24 ГК РФ. В частности, установлено, что право (требование), принадлежащее кредитору, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования), если она не противоречит закону, иным правовым актам или договору.

Переход прав кредитора к другому лицу возможен также на основании закона и наступления указанных в нем обстоятельств.

Рассматривая юридическую природу виндикационных требований, возникают вопросы относительно возможности реализации уступки права на виндикацию и цессии виндикации как способа исполнения владельческого договора. Данные вопросы в целом представляют как теоретический, так и практический интерес.

Учитывая, что в теории нет единой позиции по вопросу уступки виндикационного притязания, попытаемся осмыслить правовые механизмы, при помощи которых возможны такие отношения.

Как следует из ст. 433 ГК РФ договор считается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта, а в случаях, когда в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, – с момента его передачи или регистрации. Под передачей вещи признается вручение ее приобретателю, то есть момент ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица. Срок исполнения такой обязанности может определяться договором (статьи 223, 556 ГК РФ). Отсюда следует, что приведенные нормы не препятствуют заключению сделки, по которой собственник, владение которого нарушено, может заключить, например, сделку купли-продажи

индивидуально- определенной вещи с условием, что покупатель сам истребует ее у приобретателя.

Правда, судебная практика свидетельствует, что правами на виндикацию такое лицо обладать не может.

Так, в обзоре судебной практики по вопросам аренды Президиум ВАС РФ, установив, что передача помещения арендатору во владение не состоялась и последний не вступил во владение им, сделал вывод, что, поскольку арендатор не стал законным владельцем спорного имущества, то он не вправе использовать вещно-правовой способ защиты от действий третьих лиц.

Современные российские цивилисты, допуская возможность соглашения об уступке собственником своего требования на выдачу вещи, вместе с тем именуют его суррогатом (заменой) передачи вещи. Это свидетельствует, что однозначная позиция по вопросу о том возможна ли цессия виндикационного притязания на сегодняшний день не выработана.<sup>9</sup>

Рассмотрим отношения, связанные с цессией притязания как способа исполнения отчуждательной или иной сделки (когда цессионарий будет действовать от своего имени и в своих интересах).

По общему правилу право на виндикацию возникает первоначально в силу того, что лицо стало собственником и его имущество находится в чужом незаконном владении (ст. 301 ГК РФ), а не потому, что это право к нему перешло от контрагента. Последующий виндикант участвует в новом виндикационном правоотношении, значит, исковая давность начинает исчисляться заново. Поэтому положения главы 24 ГК РФ могут применяться к виндикации, если только виндикационное притязание передается по сделке (уступка требования) и тогда перемена лиц в том же самом виндикационном

---

<sup>9</sup> Афанасьева И.А. Приобретение права собственности от неуправомоченного отчуждателя в контексте современного законодательства / И.А. Афанасьева // Юрист, 2022. – № 1. – С. 25.

обязательстве не повлечет изменения срока исковой давности и порядка его исчисления (ст. 201 ГК РФ).

Например, по договору купли-продажи имущества, находящегося у третьего лица, без упоминания в ней об уступке права на виндикацию, могут возникнуть определенные проблемы. Во-первых, на продавце лежит безусловная обязанность рано или поздно передать покупателю товар. Осуществить традиционным способом исполнение этой обязанности продавец не в состоянии, поэтому, если виндикационный процесс затянется настолько, что приобретатель потеряет интерес к вещи, то он может предъявить продавцу требование об отказе от исполнения договора купли-продажи. Во-вторых, если незаконный владелец по каким-либо причинам не исполнит виндикационное обязательство (гибель вещи, появление лиц с преимущественным правом требования, пропуск приобретателем вещи срока исковой давности и пр.), то у продавца возникнут неблагоприятные последствия за неисполнение договора.

В случаях, когда совершается владельческая сделка, например, аренда, то для виндикации, по мнению указанного автора, наряду с титулом на вещь, который в силу консенсуальности большинства договоров возникает в момент совершения соглашения, необходимо, чтобы арендаторы (наниматели и др.) были соответствующими владельцами на момент противоправных действий нарушителя (ст. 305 ГК РФ). В противном случае обладатели права на вещь, не являющиеся собственниками, не смогут реализовать виндикацию.

Определенным выходом из ситуации является оформление цессии виндикационного притязания в качестве специфического способа исполнения обязанности передать вещь. С момента уступки виндикации (перехода титула) продавец освободится от претензий со стороны контрагента, сколь долго бы ни продолжалась судебная тяжба. При этом лицо, распорядившееся вещью посредством цессии (цедент), будет нести

ответственность только за недействительность виндикационного требования, но не за неисполнение этого требования должником.<sup>10</sup>

Следует согласиться с ученым, что сделки, совершаемые посредством цессии виндикационного притязания, необходимо отнести к числу алеаторных (рисковых), поскольку, например, покупатель-цессионарий становится собственником в силу соглашения, он получает распорядительные возможности в отношении вещи, но у него сохраняется риск неполучения вещи во владение. Существует соблазн отчуждения вещи без традиции, исключительно волей собственника.

Спозиции признания обязательственно-правовой природы виндикации отпадают теоретические препятствия применения правил цессии к виндикационному требованию.

После цессии cedent остается субъектом права собственности, а цессионарий является управомоченным истребовать вещь у третьего лица, еще не будучи ее собственником, так как право собственности у цессионария возникает с момента поступления вещи во владение (п. 1 ст. 224 ГК РФ). Кроме того, при реализации цессионарием уступленного ему притязания, судебной защите будет подлежать не право собственности, а охраняемый законом интерес истца в получении приобретенной им вещи. На практике отсутствие титула на вещь должна повлечь отказ в удовлетворении иска.

Анализ судебной практики показывает, что данные вопросы представляют для судов определенную сложность. Об этом свидетельствует информационное письмо Президиума ВАС РФ, в котором отмечено, что уступка страховщиком по договору имущественного страхования права (требования), полученного в порядке суброгации, лицу, не имеющему лицензии на осуществление страховой деятельности, не противоречит законодательству. Президиум ВАС РФ отметил, что соглашение об уступке

---

<sup>10</sup> Слесарев В.Л., Якимов А.А. Актуальные вопросы виндикации недвижимости / В.Л. Слесарев, А.А. Якимов // Закон, 2021. – № 9. – С. 94.

права (требования), предметом которого является не возникшее на момент заключения данного соглашения право, не противоречит законодательству. В данном разъяснении Президиум также обратил внимание судов также на то, что допустимость уступки права (требования) не ставится в зависимость от того, является ли оно бесспорным и обусловлена ли возможность его реализации встречным исполнением cedentом своих обязательств перед должником.<sup>11</sup>

Подводя итоги по затронутому вопросу, следует отметить, что, по всей вероятности, назрела необходимость внесения в ГК РФ соответствующих дополнений, более полно регулирующих вопросы уступки виндикации. В частности, в вопросах признания самой возможности цессии виндикационного притязания, решения проблемы о действительности уступки при одновременной передаче титула на вещь, определения момента, с которого может быть реализовано уступленное право требования (момент его возникновения). Кроме того, представляется весьма важным определить в гражданском законодательстве соответствующие правовые ориентиры в вопросах: становления цессионария уполномоченным лицом по виндикационному притязанию после вступления цессии в силу; прекращения виндикационного притязания в случаях прекращения владения незаконного владельца (возвращение вещи собственнику, отчуждение другому лицу, утрата вещи, приобретение незаконным владельцем статуса законного); истребования вещи, если она окажется у собственника; прав незаконного владельца относительно выдвижения им возражений против требований цессионария; ответственности cedента перед цессионарием за действительность виндикационного притязания; отношений cedента и цессионария, например, при аренде, найме, в том числе связанных с существованием права требования цессионария с прекращением права на

---

<sup>11</sup>Гречуха В.Н. Гражданское право России / В.Н. Гречуха. – М., 2022. – С. 404.

виндикацию у цедента; прав требования в связи со сменой личности незаконного владельца и др.

Многие вопросы, связанные с применением исковой давности в виндикационных требованиях, относятся к числу проблемных. В поисках единых подходов по применению норм, регулирующих указанные сроки, споры не прекращаются до настоящего времени. Некоторые из таких вопросов рассмотрим с учетом исследований, проведенных известными цивилистами.

В вопросах об исковой давности нас, прежде всего, интересуют проблемы, касающиеся начала их течения. Как следует из п. 1 ст. 200 ГК РФ, «течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. Изъятия из этого правила устанавливаются настоящим Кодексом и иными законами». Нормы ГК РФ, а также действующие законы не учитывают в полной мере специфики отношений, связанных с истребованием имущества из чужого незаконного владения. Поэтому попытаемся изучить вопросы о моменте возникновения виндикационного требования, начале исчисления срока исковой давности, влиянии на его течения факта перемещения имущества от одного приобретателя к другому и некоторые другие.

Г.Ф. Шершеневич и Ю.К. Толстой считают, что таким моментом является само нарушение, т.е. завладение вещью. Другие цивилисты полагают, что пока собственнику не станет известно, у кого фактически находится во владении его вещь он не сможет предъявить иск, а отсюда не может начаться течение срока исковой давности. Третьи предлагают данную проблему решать путем восстановления срока исковой давности, если причина пропуска признана уважительной.<sup>12</sup>

Исковая давность, безусловно, оказывает значительное дисциплинирующее воздействие на поведение участников гражданского

---

<sup>12</sup>Гречуха В.Н. Гражданское право России / В.Н. Гречуха. – М., 2022. – С. 418.

оборота. Истечение исковой давности погашает право на защиту, но, если не известен конкретный нарушитель, то право требования все еще является охранительной правоспособностью. «Срок жизни» (исковая давность) юридической субстанции (субъективного права на защиту) не может начать исчисляться, если сама эта субстанция еще «не живет». В силу данной позиции Д.Лоренц, возражая против доводов С.В. Моргунова считающего, что, «если начало срока исковой давности связать с осведомленностью о личности ответчика, то у потерпевшего возникнет достаточно большой срок для предъявления иска и исковая давность перестанет быть ограничителем виндикации», предлагает решить затронутую проблему путем изменения подходов к исчислению сроков при виндикации. В частности, по его мнению, целесообразно установить два различных по своей юридической природе срока, которые будут влиять на возможность реализации виндикации. Первый срок – это фактическое, объективное время – срок возможности появления притязания на «свет» и его реализации, так называемая протекционная давность, которая в целях ее согласованности с нормами о приобретательной давности должна составлять для недвижимости 15 лет с момента завладения вещью, для иного имущества – 5 лет. При этом если потерпевший не осведомлен о личности нарушителя, то смена владельцев вещи не влияет ни на протекционную давность, так как она и стимулирует на то, чтобы нарушитель был своевременно найден, ни на исковую давность, поскольку она еще не начиналась. Вторым сроком предлагается считать юридическое время – срок реализации возникшего правопритязания, который представляет собой не фактическое (объективное), а юридическое время, поэтому для него характерно приостановление, восстановление, или вообще оно может повернуться вспять, т.е. прерваться и начаться заново применительно к одному и тому же ответчику. Начаться и (или) продолжаться исковая давность может только в

пределах протекционной давности, за исключением случаев восстановления, приостановления или перерыва срока исковой давности.<sup>13</sup>

Новизна предлагаемого подхода, безусловно, заслуживает внимания. Вместе с тем представляется, что он нуждается в дополнительном осмыслении. Из предложенной модели можно прийти к выводу, что в практике может возникнуть ситуация, при которой «протекционная давность» истечет раньше, чем начнет течь исковая. Она прекращается и начинает действовать исковая давность или она вообще не проявляется и существует как некий условный промежуток времени, позволяющий реализовать собственнику свои права на защиту. Для чего необходима «протекционная давность», если исковая давность действует только в пределах предпоследней, соответственно 5 или 15 лет и как эти сроки соотносятся со сроками приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ). Насколько целесообразно с точки зрения актуальности говорить о таких сроках (15-летних) в части применения их к истребованию недвижимого имущества. Это далеко не полный перечень вопросов, которые нуждаются в серьезных глубоких исследованиях.

Необходимо отметить, что судебная практика, сталкиваясь с такими вопросами при разрешении споров, пошла по пути создания более благоприятных условий для потерпевшей стороны – определения начала течения срока исковой давности по иску об истребовании движимого имущества из чужого незаконного владения со дня обнаружения спорного имущества.

Как следует из разъяснения ВАС РФ, президиум согласился с доводами истца о том, что срок исковой давности не истек, так как о нахождении движимого имущества у ответчика он узнал только в последнее время. До этого момента он не мог получить информацию ни о месте его

---

<sup>13</sup> Афанасьева И.А. Приобретение права собственности от неуправомоченного отчуждателя в контексте современного законодательства / И.А. Афанасьева // Юрист, 2022. – № 1. – С. 27.

нахождения, ни о лицах, в чьем владении оно пребывало, поэтому был лишен возможности обратиться в суд за защитой нарушенного права. Этим же разъяснением обращено внимание судов на то, что при смене владельца спорного имущества исковая давность по виндикационным требованиям не начинает течь заново, если по спорному имуществу было отказано в виндикации предыдущему его владельцу в связи с истечением срока на защиту. Отсюда вполне резонно заметить, что судебная практика в силу отсутствия надлежащего нормативного регулирования соответствующих вопросов вынуждена идти, в том числе и на «революционное» толкование действующих норм.<sup>14</sup>

Затронутая проблема не осталась незамеченной и разработчиками Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, которые предложили ее решить путем установления правила, согласно которому исковая давность по виндикационным требованиям начинает течь с момента, когда истец узнал или должен был узнать о субъекте ответственности, но истекает в любом случае по окончании максимального срока исковой давности с момента утраты владения, причинения вреда. При этом максимальный срок давности устанавливается законом и может составлять, например, десять лет. Кроме того, в Концепции, как вариант решения проблемы, допускается возможность предусмотреть в законе восстановление срока исковой давности для граждан и юридических лиц, если предъявлению иска препятствовало такое обстоятельство, как неизвестность или неопределенность личности ответчика.

Отсутствие нормативного регулирования вопроса о влиянии факта изменения владельцев спорного имущества на течение срока исковой давности по виндикационным требованиям не может не создавать условий для продолжения дискуссии ученых по данному поводу.

---

<sup>14</sup> Суханов Е.А. Комментарий части первой ГК РФ / Е.А. Суханов. – М.: Спарк, 2022. – С. 213.

Практика применения действующего законодательства свидетельствует, что единого подхода при решении изложенных проблем не может быть в силу того, что обстоятельства по спорным правоотношениям, как правило, значительно отличаются, и это не может не вызвать разнообразие при решении вопроса о сроках исковой давности.

Так, на сроки исковой давности не должны влиять: перемена имени владельца имущества, наследование, изменение учредительных документов юридического лица, преобразование юридического лица одного вида в юридическое лицо другого вида, перемена лиц в обязательстве, правопреемство путем слияния, присоединения, разделения юридического лица, выделения из него одного или нескольких юридических лиц.

Данный вывод обосновывается тем, что местонахождение владельца виндицируемого имущества, по существу, не меняется или достаточно легко устанавливается ее новый приобретатель.

Не менее дискуссионным является вопрос о последствиях истечения срока исковой давности.

Одни цивилисты полагают, что истечение срока исковой давности прекращает только право на удовлетворение иска. Так, гражданское право, само по себе не пропадает, пропадает только свойство защищать себя в установленном порядке. Б.Б. Черепяхин, И.Б. Новицкий, М.Я. Кириллова исходят из того, что субъективное право не перестает существовать только вследствие того, что оно потеряло свою принудительность. Оно сохраняется в силу признания его государством, что проявляется в невозможности истребовать обратно исполненное по истечении срока исковой давности. О.С. Иоффе пришел к выводу, что по истечении срока исковой давности утрачивается только материальное право. Добровольное исполнение погашает факт истечения давности, постольку и субъективное право считается никогда не погашавшимся давностью, а следовательно, оно продолжает рассматриваться в качестве существующего права. Другие

ученные считают, что истечение исковой давности погашает не только право на иск, но и право собственности, поскольку его истечение, делая невозможным принудительное осуществление субъективного права, делает невозможным реализацию и самого этого права.<sup>15</sup>

Отсутствие единых подходов к вопросу о влиянии факта истечения срока исковой давности на материальное право само по себе свидетельствует о сложности затронутой проблемы и необходимости ее правового урегулирования.

Подтверждением этому могут быть рассуждения Д. Лоренца, который полагает, что субъективное право может существовать в силу одного только признания без обеспеченности его государственным принуждением. Однако реализация виндикационного притязания приводит к восстановлению не самого права собственности, а способа его осуществления. После отказа в виндикации возможность завладения вещью утрачивается навсегда, значит, теряется смысл закреплять за лицом одну только абстрактную меру поведения. Сохранение «голового» субъективного права собственности будет лишь стимулировать самоуправство со стороны проигравшего спор истца. Если признать прекращение права собственности на основании погасительной давности, то снимается проблема неопределенности правового положения за давнего имущества.<sup>16</sup>

Если собственник не поставил вопрос о защите своих прав на имущество в пределах срока исковой давности, а в отношении владельца спорного имущества установлен факт самоуправного завладения или удержания (силой, тайно, иным преступным способом), признание права собственности за самоуправным владельцем противоречило бы действующим принципам правопорядка. Поэтому, учитывая, что истец теряет право собственности в связи с несоблюдением им дисциплины

---

<sup>15</sup>Поляков И.Н. Гражданское право России / И.Н. Поляков. – М., 2022. – С. 265.

<sup>16</sup> Слесарев В.Л., Якимов А.А. Актуальные вопросы виндикации недвижимости / В.Л. Слесарев, А.А. Якимов // Закон, 2021. – № 9. – С. 98.

своевременной защиты, справедливым может быть в такой ситуации передача имущества в муниципальную собственность.

В итоге можно прийти к выводу, что для решения затронутых вопросов необходимо законодательно установить возможность не только признать погасительную давность в качестве одного из первоначальных способов приобретения права собственности владельцем-ответчиком, но и принятие дополнительных мер, направленных на урегулирование других проблем, возникающих при применении института исковой давности.

## Заключение

На основании критического анализа действующего законодательства предложены новые подходы к решению правовых проблем, связанных с правами собственника на виндикацию имущества. Определено значение института ограничения виндикации для защиты добросовестного приобретателя. Установлено его соотношение с другими институтами вещного и обязательственного права.

Предложено решение вопроса о судьбе виндицируемого имущества, находящегося у третьего лица в силу обязательственных правоотношений. Определены разумные сроки исковой давности в данных правоотношениях. Выработаны критерии возмездной сделки. Предложен порядок урегулирования правоотношений, связанных с изменением состояния виндицируемого имущества. Разработаны предложения по истребованию имущества у добросовестного приобретателя, который приобрел его у лица, осуществляющего в качестве основного вида деятельности торговые сделки с неограниченным кругом лиц, а также виндикации имущества, находящегося у ретентора.

В работе определены условия истребования имущества, находящегося у третьего лица во временном владении в силу обязательственных правоотношений с приобретателем имущества (в аренде, под залогом). Решение вопроса о виндикации в таких случаях зависит от того, заключена ли соответствующая сделка с третьим лицом добросовестным или недобросовестным приобретателем.

Обязательственные правоотношения недобросовестного приобретателя с третьим лицом во всех случаях должны рассматриваться как не отвечающие требованиям закона, а основанные на них сделки ничтожными.

Сделка, по которой добросовестный приобретатель передал имущество третьему лицу, несмотря на право собственника истребовать в силу закона спорное имущество у такого приобретателя, не может рассматриваться как

порочная. Собственник имущества и третье лицо при изложенных обстоятельствах обязаны руководствоваться положениями законодательства о соответствующих сделках, если ими не будет согласовано иное.

В работе предложен порядок исчисления сроков исковой давности по виндикационным требованиям, согласно которому начало течения срока по таким требованиям предлагается исчислять с момента, когда истец узнал или должен был узнать, у кого находится истребуемое имущество, а истечение его в любом случае должно быть не ранее окончания 10-летнего (максимального) срока с момента утраты владения. При этом в целях обеспечения защиты прав собственников и предупреждения фактов незаконного захвата чужого имущества в случаях, когда предъявлению иска препятствовала объективная невозможность определить ответчика, срок исковой давности восстанавливается и по истечении указанного срока, если иное не установлено законодательством.

На начало течения сроков исковой давности не должны влиять: перемена имени владельца имущества, наследование, изменение учредительных документов юридического лица, преобразование юридического лица одного вида в юридическое лицо другого вида, перемена лиц в обязательстве, правопреемство путем слияния, присоединения, разделения юридического лица, выделения из него одного или нескольких юридических лиц.

По итогам исследования предложены новые подходы к решению вопроса о возмездности сделки. Сделка, по которой оплата имущества произведена не в полном объеме в момент его приобретения или к моменту, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неправомерности отчуждения, должна рассматриваться как возмездная, если иное прямо не предусмотрено законом. Приобретение имущества по цене, значительно ниже рыночной, само по себе не может служить основанием для удовлетворения виндикационных требований. Спорное имущество не подлежит изъятию у безвозмездного приобретателя, если оно получено им от лица, приобретшего

такое имущество по возмездной сделке, и которое не могло быть изъято у последнего в силу действующего законодательства.

Разработаны критерии, которые должны учитываться при решении вопроса об истребовании имущества, подвергшегося изменениям. В частности, приобретатель (в том числе недобросовестный) вправе оставить за собой улучшения имущества, произведенные вследствие его реконструкции, переоборудования, переустройства, если они могут быть отделены без повреждения от виндицируемого имущества.

Неотделимые улучшения, произведенные лицом, не признанным судом добросовестным приобретателем, следуют судьбе истребуемой вещи без возмещения затрат, понесенных таким приобретателем, если стороны не договорились об ином. Улучшения, произведенные добросовестным приобретателем, возмещаются в пределах понесенных им затрат, но не свыше увеличения стоимости виндицируемого имущества.

Не полагается истребованию имущество, если вследствие его реконструкции, переустройства, перепланировки возникло, по существу, новое имущество или затраты, произведенные приобретателем в связи с его изменением, значительно превышают первоначальную стоимость имущества. Такое имущество рассматривается как иное (не тождественное предмету иска), а требования собственника не подлежащими удовлетворению в связи с отсутствием объекта виндикации.

Отсутствие на земельном участке, приобретенном вместе с недвижимостью, здания, строения на момент виндикации (погибло, разрушено, снесено по воле приобретателя) не лишает собственника права требовать возврата земельного участка.

Истребование имущества, если на земельном участке возведен еще один объект недвижимости, должно производиться у недобросовестных приобретателей с учетом положений, регулирующих отношения по самовольной постройке, а при виндикации у добросовестных приобретателей такой объект недвижимости должен рассматриваться как новое имущество.

Нельзя не заметить, что распространение исковой давности на требования собственника о признании его права повлечет следующее неразрешимое противоречие: если при незаконном отчуждении право недобросовестного приобретателя, получившего владение недвижимостью, будет зарегистрировано в реестре, применение срока исковой давности приведет к наделению недобросовестного приобретателя всеми внешними атрибутами собственника. В целях обеспечения единообразной практики текст ст. 208 ГК РФ следует дополнить положением о нераспространении исковой давности на требования собственника о признании его права.

## Список использованных источников

### Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 года) (ред. от 01.07.2020) // Российская газета. – 2014. – № 7.
2. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 года № 95-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Российская газета. – 25 августа 2002. – № 2579.– ст. 2437.
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 года № 138-ФЗ (ред. от 01.02.2022) // Российская газета. – 20 ноября 2002. – № 3088.– ст. 7436.
4. Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // Собрание законодательства РФ. – 5 декабря 1994. – № 32. – ст. 3301.
5. Часть вторая Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021) // Собрание законодательства РФ. – 29 января 1996. – № 5. – ст. 410.
6. Часть третья Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 ноября 2001 года № 146-ФЗ(ред. от 01.07.2021) // Собрание законодательства РФ. – 20 декабря 2001. – № 16. – ст. 5532.
7. Часть четвертая Гражданского кодекса Российской Федерации от 18.12.2006 года № 230-ФЗ(ред. от 11.06.2021)// Собрание законодательства РФ. – 21 декабря 2006. – № 18. – ст. 6321.
8. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» от 29.12.2015 года № 407-ФЗ(ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. – 2015.

9. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 года № 218-ФЗ (в ред. от 14.03.2022) // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 57. – ст. 2840.

10. Всеобщая Декларация прав человека (принята 10.12.1948 года Генеральной Ассамблеей ООН) // Международное публичное право. Сборник документов. – М.: БЕК, 2021. – 650 с.

### **Научная и специальная литература**

11. Абова Т.Е. Гражданский и арбитражный процесс / Т.Е. Абова. – М.: Статут, 2020. – 340 с.

12. Абова Т.Е. Арбитражный суд в судебной системе России / Т.Е. Абова // Государство и право. – 2021. – № 9. – С. 65-76.

13. Афанасьева И.А. Приобретение права собственности от неуправомоченного отчуждателя в контексте современного законодательства / И.А. Афанасьева // Юрист, 2022. – № 1. – С. 20-33.

14. Белов В.А. Права собственности от неуправомоченного отчуждателя / В.А. Белов // Вестник арбитражной практики. – 2021. – № 2. – С. 41-49.

15. Большой юридический словарь / Под ред. проф. А.Я. Сухарева. 3-е изд. доп. и перераб. – М.: ИНФРА, 2020. – 900 с.

16. Брагинский М.И. Гражданское право России / М.И. Брагинский. – М., 2022. – 510 с.

17. Брагинский М.И. Гражданское право / М.И. Брагинский. – М., 2021. – 488 с.

18. Громошина Н.А. Гражданский и арбитражный процесс / Н.А. Громошина. – М.: Статут, 2021. – 422 с.

19. Гречуха В.Н. Гражданское право России / В.Н. Гречуха. – М., 2020. – 450 с.

20. Гречуха В.Н. Гражданское право / В.Н. Гречуха. – М., 2022. – 404 с.

21. Васьковский Е.В. Гражданский и арбитражный процесс / Е.В.Васьковский. – М.: Статут, 2021. – 455 с.
22. Егиазаров В.А. Гражданское право / В.А. Егиазаров. – М., 2022. – 752 с.
23. Зими́на О.И. Иски о праве собственности / О.И. Зими́на // Хозяйство и право, 2021. – № 4. – С. 15-28.
24. Исаенкова О.В. Гражданское процессуальное право России / О.В. Исаенкова. – М.: Норма, 2021. – 288 с.
25. Комментарий к Арбитражному процессуальному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Отв. ред. проф. Г.А. Жилин. – М., 2021. – 850 с.
26. Овечкин А.П. Гражданское право /А.П. Овечкин // Транспортное право. –20212. – № 3. –С. 48-60.
27. Перегудов А.А. Арбитражный процесс /А.А. Перегудов. – М.: Закон, 2021. – 274 с.
28. Перегудов А.А. Гражданское право /А.А. Перегудов. – М.: Закон, 2020. – 368 с.
29. Поляков И.Н. Гражданское право России / И.Н. Поляков. – М., 2022. – 486 с.
30. Поляков И.Н. Гражданское право / И.Н. Поляков. – М., 2021. – 460 с.
31. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России / Ю.В. Романец. –М.: Норма, 2021. –522 с.
32. Слесарев В.Л., Якимов А.А. Актуальные вопросы виндикации недвижимости / В.Л. Слесарев, А.А. Якимов // Закон, 2021. – № 9. – С. 85-100.
33. Стригунова Д.П. Гражданское право / Д.П. Стригунова // Современное право. – 2021. – № 1. – С. 138-146.
34. Суханов Е.А. Комментарий части первой ГК РФ / Е.А. Суханов. – М.: Спарк, 2022. – 622 с.

35. Хвостов В.М. Гражданское судопроизводство/В.М.Хвостов.– СПб.: Юрист, 2021. – 195 с.