



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 _____
подготовки _____ 40.03.01 _____ Юриспруденция _____
Форма обучения _____ Очная _____

«К ЗАЩИТЕ ДОПУЩЕНА»
И.о. заведующий кафедрой

(подпись)

к.ю.н., доцент Горбунова Я.П.

(ФИО)

« ____ » _____ 2022 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

Обучающегося: _____ Акованцевой Кристины Андреевны _____

Вид работы: _____ Выпускная квалификационная работа бакалавра _____

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

На тему: _____ Защита права собственности _____

Руководитель _____ профессор _____ Махина С.Н. _____
работы: _____
(должность, подпись, фамилия, инициалы, дата)

Консультант _____ — _____
(должность, подпись, фамилия, инициалы, дата)

Обучающийся _____ Акованцева К.А. _____
(подпись, фамилия, инициалы, дата)

**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 _____
подготовки _____ 40.003.01 _____ Юриспруденция _____
Форма обучения _____ Очная _____

«УТВЕРЖДАЮ»

И.о. заведующий кафедрой
_____ к.ю.н., доцент Горбунова Я.П.
(подпись) (Ф.И.О.)
« _____ » _____ 2022 г.

**Задание
на выпускную квалификационную работу**

Вид работы _____ ВКР бакалавра _____
(ВКР бакалавра, специалиста, магистра)

Обучающемуся _____ **Акованцевой Кристине Андреевне** _____
(фамилия, имя, отчество)

Тем _____ **Защита права собственности** _____

Утверждена приказом ректора Университета от « _____ » _____ 20 _____ г. _____

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

Исходные данные (или цель) _____

Тема: **Защита права собственности** _____

Перечень вопросов, подлежащих исследованию (краткое содержание работы):

– Актуальность выбранной темы исследования не вызывает сомнения. Проводимые в

– _____ **Общие положения о защите права собственности** _____

(наименование главы)

(содержание главы и ее разделов, параграфов)

– _____ **Особенности правового регулирования отдельных видов** _____

(наименование главы)

гражданско-правовых способов защиты права собственности

(содержание главы и ее разделов, параграфов)

– Выводы по работе в целом. Оценка степени решения поставленных задач. Практические рекомендации. Исследование подтвердило правильность постановки задач, все цели были достигнуты. Можно рекомендовать для преподавания курсов лекций по гражданскому праву и процессу.

Перечень графического материала (или презентационного материала):

1

2.

3.

4.

Консультанты по разделам ВКР (при наличии):

1

(должность, фамилия, имя, отчество, глава № ____)

2

(должность, фамилия, имя, отчество, глава № ____)

3

(должность, фамилия, имя, отчество, глава № ____)

Дата выдачи задания « ____ » _____ 20__ г.

Задание согласовано и принято к исполнению: « ____ » _____ 20__ г.

Руководитель ВКР: д.ю.н., профессор Махина Светлана Николаевна

(должность, ученая степень, ученое звание, ФИО)

_____ (подпись)

Обучающийся: Ю-4-1Акованцева Кристина Андреевна

(учебная группа, фамилия, имя, отчество) (подпись)

_____ (подпись)

Содержание

Введение.....	5
1. Общие положения о защите права собственности.....	8
1.1. Понятие права собственности, как объекта гражданско-правовой защиты.....	8
1.2. Формы и гарантии защиты права собственности.....	13
1.3. Анализ гражданско-правовой защиты права собственности в зарубежных странах.....	19
2. Особенности правового регулирования отдельных видов гражданско-правовых способов защиты права собственности.....	29
2.1. Признание права как способ защиты.....	29
2.2. Особенности применения вещно-правовых способов защиты к доле в праве общей собственности.....	37
2.3. Разрешение споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав (Обзор судебной практики Верховного Суда).....	46
Заключение.....	61
Список использованных источников.....	64

Введение

Основу любого правового общества составляют экономические отношения собственности, а так же правовое регулирование проявляется и имеет свойство сохраняться, прежде всего, как система норм, которая в первую очередь, закрепляет, регламентирует и охраняет данные отношения. В современный период собственность России имеет исключительное значение в результате того, что она является базисом политических и экономических преобразований, новшеств, а так же неотъемлемо важным источником демократии и важным условием в построении правового государства, поэтому охрана имеющихся отношений собственности, ее наиважнейшей задачей же правовой системы является именно ее стержень в окончательном счете. Конкретно сообразно институт защиты права собственности и остальных вещных прав считается настолько весомым институтом гражданского права, а выбранная тема актуальной для прогрессивной России.

Актуальность заключается в том, что не смотря на очевидную значимость проблемы, рассмотренной в выпускной квалификационной работе, на нынешний день в цивилистической науке совсем недостаточно материала по данной проблематике, что свидетельствует о новизне исследования, само исследование, ее изучение – необходимой научной новизной, теоретической и фактической значимостью.

Общепризнанные нормы о защите права собственности и других вещных прав содержатся во многих законах и подзаконных актах, однако объяснение данной темы в цивилистической литературе я считаю недостающим, т.к. в учебниках гражданского права она раскрыта только в единых чертах и монографий сообразно данной теме прописано совсем недостаточно. Учитывая важность и значение института защиты права собственности и других вещных прав необходимо более совершенное и

доскональное его изучение. Именно поэтому мной была выбрана именно эта тема для написания дипломной работы.

Объектом выпускной квалификационной работы являются общественные отношения, которые возникают в связи с необходимостью защиты права собственности гражданско-правовыми способами.

Предметом настоящего исследования являются нормы гражданского законодательства России, судебная практика, научная доктрина по вопросам правового регулирования отношений, направленных на защиту права собственности гражданско-правовыми способами.

Цель выпускной квалификационной работы состоит в комплексном исследовании института защиты права собственности и других вещных прав на основе историко-правового анализа, опыта юридической практики, широкого привлечения современной законодательной базы и научной литературы.

Для достижения указанной цели, необходимо решить следующие задачи:

- 1) раскрыть понятие права собственности, как объекта гражданско-правовой защиты;
- 2) изучить формы и гарантии защиты права собственности;
- 3) проанализировать гражданско-правовые способы защиты права собственности в зарубежных странах;
- 4) рассмотреть особенности правового регулирования отдельных видов гражданско-правовых способов защиты права собственности;
- 5) исследовать обзор судебной практики Верховного Суда;
- 6) проанализировать действующее на протяжении последних лет законодательство и, соответственно, выявить имеющиеся законодательные недоработки, их влияние на правоприменительную практику, а в результате предложить возможные пути их устранения.

Эмпирической базой работы послужили публикации ученых-цивилистов, материалы средств массовой информации, интернет-изданий,

материалы судебной практики, статистические данные.

Методологической основой исследования является диалектический подход к рассматриваемым вопросам с использованием общих и частных методов научного познания, сравнительно – правового, формально – логического, исторического, социально – психологического, системного анализа.

При разработке теоретических вопросов исследования и практических рекомендаций использовались научные труды таких ученых, как: Ю.Н. Андреев, Л.Ю. Василевская, С.П. Гришаев, Т.Н. Иванова, В.П. Камышанский, П.В. Крашенинников, Д.Н. Латыпов, Е.И. Папушина, Р.А. Савин, Е.А. Суханов и др.

Научная новизна состоит в том, что в работе представлен авторский взгляд по многим проблемным вопросам правового регулирования защиты права собственности.

Результаты работы могут быть полезны в научно-исследовательской деятельности, поскольку данное исследование создает базу для дополнительного изучения отдельных аспектов рассматриваемой темы.

Структура выпускной квалификационной работы состоит из введения, двух глав, включающих в себя шесть параграфов, заключения, списка использованных источников.

1. Общие положения о защите права собственности

1.1. Понятие права собственности, как объекта гражданско-правовой защиты

Необходимо различать собственность как экономическую категорию и право собственности. Собственность как экономическая категория характеризует отношения в обществе между субъектами по поводу материальных благ, которые необходимы для существования любого общества. Это определенные экономические отношения, которые подвергаются правовому оформлению.

Право собственности является наиболее важным вещным правом. Как и любое вещное право, оно является абсолютным, так как точно¹ известен собственник (управомоченное лицо), все остальные лица по отношению к собственнику выступают в качестве обязанных. Наряду с другими признаками вещного права праву собственности свойствен такой признак, как бессрочный характер.

В объективном смысле право собственности представляет собой совокупность правовых норм, регулирующих отношения по поводу присвоения и принадлежности материальных благ определенному лицу или лицам, осуществления собственником правомочий владения, пользования и распоряжения вещью своей волей и в своем интересе, независимо от других лиц.

В субъективном смысле право собственности представляет собой юридически обеспеченную возможность собственника владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащей ему вещью.

¹Гражданское право: В 2 т.: Учебник (том 1) (3-е издание, переработанное и дополненное) / под ред. Б.М. Гонгало. – Статут, 2019. – Режим доступа :URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 17.05.2022).

Правомочия владения, пользования и распоряжения, принадлежащие собственнику вещи, составляют содержание права собственности (ст. 209 ГК).

Правомочие владения – это юридически обеспеченная возможность собственника обладать вещью, иметь ее у себя физически, господствовать над ней¹.

Правомочие владения необходимо отличать от фактического владения вещью. Собственник вещи может передать ее во владение другому лицу, например сдать в аренду. Такое владение также будет являться законным, так как оно основывается на определенном правовом основании - титуле. Владение вещью, не основанное на определенном титуле, следует считать незаконным.

Правомочие пользования – это юридически обеспеченная возможность извлечения из вещи ее полезных свойств. Собственник вещи осуществляет правомочие пользования вещью с учетом ее конкретных потребительских свойств. Собственник вещи может использовать ее в собственных интересах. Так, собственник носит одежду, употребляет продукты питания, проживает в принадлежащем ему жилом помещении. Собственник может передать вещь в пользование другим лицам. Так, в соответствии со ст. 30 ЖК собственник жилого помещения вправе передать его в пользование другим лицам на основании договора найма, безвозмездного пользования или на ином законном основании.

Правомочие распоряжения – это юридически обеспеченная возможность определять правовую судьбу вещи. Собственник может осуществлять правомочие распоряжения принадлежащей ему вещью путем совершения как юридических действий, так и фактических. К юридически значимым действиям (юридическим актам) следует отнести совершение собственником сделок, направленных на отчуждение вещи, таких, например,

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации: Постатейный комментарий: В 3 т./ Под ред. П.В. Крашенинникова. Т. 1: Комментарий к части первой. – С. 571.– Режим доступа :URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 17.05.2022).

как купля-продажа, дарение. Если собственник уничтожает вещь, то это также означает определение судьбы вещи. Уничтожение вещи при ее потреблении прекращает правоотношение собственности.

Правомочие распоряжения вещью может принадлежать и несобственнику. Так, в соответствии со ст. 76 ЖК наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия наймодателя и совместно проживающих с ним членов семьи вправе передавать его во временное пользование по договору поднайма. Но несобственник никогда не наделяется правом распоряжаться вещью в полном объеме.

Действующее законодательство, предоставив собственнику указанные правомочия, устанавливает и пределы их осуществления. Пределы права собственности представляют собой установленные законом границы осуществления права собственности: «Пределы объективны в том смысле, что они не зависят от воли собственника и иных лиц, а предусмотрены законом... ни одна правовая система не может обойтись без провозглашения общих правил и установления исключений из этих правил»¹. Например, в соответствии со ст. 30 ЖК к пределам осуществления права собственности на жилое помещение относится необходимость использовать его только по назначению, недопустимость бесхозяйственного обращения с жилым помещением, необходимость соблюдения прав и законных интересов соседей, правил пользования жилым помещением, правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме². Собственник земельного участка может продать его, подарить, передать в залог и распорядиться иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте (ст. 260 ГК). Собственник особо ценных и охраняемых государством культурных ценностей не должен допускать бесхозяйственного обращения с

¹ Гришаев С.П. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации Жилищный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий. Путеводитель по судебной практике / отв. ред. Ю.Ф. Беспалов. – Проспект, 2019. – Режим доступа :URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 17.05.2022).

² Жилищный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ(в ред. от 01.05.2022) //Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.

ними, которое может грозить утратой ими своего назначения (ст. 240 ГК). Собственник домашних животных не должен обращаться с ними в явном противоречии с установленными на основании закона правилами и принятыми в обществе нормами гуманного обращения с ними (ст. 241 ГК). Нарушения собственником установленных границ осуществления права собственности влекут отрицательные для него последствия, в том числе иногда в виде принудительного прекращения права собственности (ст. ст. 240, 241, 293 ГК)¹.

От пределов осуществления права собственности необходимо отличать ограничения права собственности. В обоих случаях речь идет о неких границах права собственности, но природа этих границ различается. Если пределы представляют собой объективные границы, то ограничения права собственности субъективны. Они зависят от воли самих субъектов или судебных органов. Договорные ограничения, т.е. зависящие от воли собственника, имеют место в тех случаях, когда последний передал вещи во владение и (или) в пользование другому субъекту, например в аренду (ст. 606 ГК). Собственник жилого помещения, вселив в него гражданина в качестве члена своей семьи, ограничивает себя в осуществлении правомочия пользования жилым помещением (ст. 31 ЖК)². Судебные ограничения устанавливаются на основании соответствующего судебного акта при наличии спора.

Закон наделяет собственника не только объемом указанных правомочий, но и возлагает на него бремя содержания принадлежащей ему вещи и возлагает на него риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, если только иное не предусмотрено законом или договором (ст. ст. 210, 211 ГК).

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 25.02.2022) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 2566.

²Иванова Т.Н., Монченко О.В. Обеспечительная передача права собственности: сравнительно-правовое исследование // Право и экономика. – 2020. – № 8. – С. 5 - 16.

Под бременем содержания имущества следует понимать обязанность собственника поддерживать его в надлежащем, исправном, безопасном и пригодном для использования в соответствии с назначением имущества состоянии. Это бремя как неизбежная необходимость, связанная с владением и пользованием вещью, непосредственно «привязана» к праву собственности, следует за ним. Норма, возлагающая на собственника бремя содержания вещи, является диспозитивной. Так, по общему правилу при передаче имущества в аренду на арендодателя возлагается обязанность производить капитальный ремонт вещи, на арендатора – текущий, если только законом или договором не предусмотрено иное (ст. 616 ГК). Достаточно редко усмотрение сторон в договоре по содержанию вещи ограничивается императивными нормами. В договоре социального найма жилого помещения обязанность производить капитальный ремонт жилого помещения всегда является обязанностью наймодателя, наниматель должен осуществлять его текущий ремонт (ст. ст. 65, 67 ЖК). В договоре проката обязанностью арендодателя является проведение как капитального, так и текущего ремонта вещи (ст. 631 ГК).

Под риском в гражданском праве понимаются неблагоприятные последствия, вызванные обстоятельствами, за которые никто не несет ответственность, когда в гибели или в повреждении имущества отсутствует чья-либо вина. Так как на собственника вещи возлагается риск ее случайной гибели или повреждения, то именно сам собственник является лицом, наиболее заинтересованным в том, чтобы разумно и осмотрительно использовать вещь, принимать все необходимые меры к обеспечению ее сохранности. Статья 211 ГК, возлагающая на собственника риск случайной гибели или повреждения вещи, носит диспозитивный характер. Законом или договором может быть предусмотрено и иное. Так, ст. 696 ГК устанавливает, что риск случайной гибели или повреждения вещи, переданной в пользование по договору безвозмездного пользования имуществом,

переходит на ссудополучателя в нескольких случаях, в частности если вещь была передана им другому лицу без согласия ссудодателя.

1.2.Формы и гарантии защиты права собственности

Защита отношений собственности – важнейшая задача всякой правовой системы. Эта защита осуществляется практически всеми отраслями права. Так, уголовное право устанавливает уголовную ответственность за преступные посягательства на имущество граждан, юридических лиц и государства; административное право такого рода отношения регулирует своим методом (административного взыскания); трудовым правом, регулирующим, например, материальную ответственность работников за причиненный ущерб работодателю; земельным, семейным и, безусловно, гражданским правом. Однако это понятие в широком смысле выходит за рамки гражданско-правовой науки. Мы же рассматриваем этот вопрос в узком смысле, то есть ведем речь только о гражданско-правовых способах защиты. Каждый в отдельности институт или норма гражданского права играют неодинаковую роль в регулировании гражданско-правовых отношений.

Так, нормы Гражданского кодекса РФ (глава 13) четко определили содержание права собственности, субъектов права собственности, равенство собственников в отношении защиты их прав, а также вещные права лиц, не являющихся собственниками. Другие нормы Гражданского кодекса обеспечивают условия для осуществления собственниками принадлежащих им прав, и в этом смысле тоже весьма необходимы для защиты, например, нормы, устанавливающие конкретный гражданско-правовой режим отдельных объектов права собственности -необходимость регистрации субъектов предпринимательской деятельности в соответствии с

Федеральным законом от 8 августа 2001 г.129ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»¹ и т.п.

Третьи устанавливают ответственность за совершение незаконных действий с чужим имуществом в соответствии со ст. 301 ГК РФ, за причинение материального ущерба собственнику в соответствии со ст. 16 ГК РФ.

В общем виде право на защиту можно определить как предоставленную управомоченному лицу возможность применения мер правоохранительного характера для восстановления его нарушенного или оспариваемого права. Правовая квалификация данной возможности вызывает споры в литературе. Наиболее убедительным представляется мнение, в соответствии с которым право на защиту представляет собой самостоятельное субъективное право.

Как и любое другое субъективное право, право на защиту включает в себя, с одной стороны, возможность совершения управомоченным лицом собственных положительных действий и, с другой стороны, возможность требования определенного поведения от обязанного лица.

Право на собственные действия в данном случае включают в себя такие меры воздействия на нарушителя, как, например, самозащита, необходимая оборона и т.д. Право требования определенного поведения от обязанного лица охватывает, в основном, меры воздействия, применяемые к нарушителю компетентными государственными органами, к которым потерпевший обращается за защитой нарушенных прав.

Предметом защиты являются не только субъективные гражданские права, но и охраняемые законом интересы (ст.3 ГПК РФ)².

Защита субъективных гражданских прав и охраняемых законом интересов осуществляется в предусмотренном законом порядке, т.е.

¹ О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей : Федеральный закон от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ (в ред. от 26.03.2022) //Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 33 (часть I). – Ст. 3431.

² Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 14.11.2002 № 138-ФЗ (в ред. от 16.04.2022) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.

посредством применения надлежащей нормы, средств и способов защиты. Под формой защиты понимается комплекс внутренне согласованных организационных мероприятий по защите субъективных прав и охраняемых законом интересов.

Различают две основные формы защиты – юрисдикционную и неюрисдикционную. Юрисдикционная форма защиты есть деятельность уполномоченных государством органов по защите нарушенных или оспариваемых субъективных прав.

В рамках юрисдикционной формы защиты, в свою очередь, выделяют общий и специальный порядок защиты нарушенных прав. По общему правилу, защита гражданских прав (в том числе права собственности) осуществляется в судебном порядке. Судебную власть осуществляют суды общей компетенции, арбитражные и третейские суды.

В качестве средства судебной защиты гражданских прав выступает иск, т.е. обращенное к суду требование об отправлении правосудия, с одной стороны, и обращенное к ответчику материально-правовое требование о выполнении лежащей на нем обязанности или о признании наличия или отсутствия правоотношения, с другой стороны. Судебный или, как его нередко называют, исковой порядок защиты, применяется во всех случаях, кроме тех, которые особо указаны в законе.

Специальным порядком защиты гражданских прав и охраняемых законом интересов, в соответствии со ст.11 ГК РФ, следует признать административный порядок их защиты. Он применяется в виде исключения из общего правила, т.е. только в прямо указанных в законе случаях. Средством защиты гражданских прав, осуществляемых в административном порядке, является жалоба, подаваемая в соответствующий управленческий орган лицом, права и законные интересы которого пострадали в результате правонарушения.

В некоторых случаях, в соответствии с законом, применяется смешанный, т.е. административно-судебный порядок защиты нарушенных

гражданских прав. В этом случае потерпевший, прежде чем предъявить иск в суд, должен обратиться с жалобой в государственный орган управления.

Неюрисдикционная форма защиты охватывает собой действия граждан и организаций по защите гражданских прав и охраняемых законом интересов, которые совершаются ими самостоятельно, без обращения за помощью к государственным и иным компетентным органам. В ст. 12 ГК РФ указанные действия объединены в понятие «самозащита гражданских прав».

Защита гражданских прав и охраняемых законом интересов обеспечивается применением предусмотренных законом способов защиты.

ГК РФ 12 статья называет одиннадцать способов защиты гражданских прав. К ним относятся:

- 1) признание права;
- 2) восстановление положения, существовавшего до нарушения права и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения;
- 3) признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности, применение последствий недействительности ничтожной сделки;
- 4) признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления;
- 5) самозащита права;
- 6) принуждение к исполнению обязанности в натуре;
- 7) возмещение убытков;
- 8) взыскание неустойки;
- 9) компенсация морального вреда;
- 10) прекращение или изменение правоотношения;
- 11) неприменение судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону.

Этим перечнем не исчерпываются способы, которые гражданское право применяет для восстановления нарушенного права, поскольку ст. 12ГК

РФ предусматривает «иные способы» защиты права, «предусмотренные законом».

Социальная ценность способов защиты, предусмотренных ст. 12 ГК РФ, заключается в том, что посредством их осуществляется защита нарушенного права как самостоятельно, так и наряду со специальными способами защиты, предусмотренными другими институтами гражданского права. Общее вбирает в себя все то, что содержит специальное, установленное в адекватных правовых нормах. Общее трансформируется с учетом конкретного правонарушения, посягающего на то или иное конкретное субъективное право, находясь в постоянной динамике.

При этом гражданско-правовая защита прав и интересов собственника выполняет не только задачу восстановления нарушенного имущественного права, но и исключает посягательства на собственность.

Защита имущественных прав и интересов собственника является важной функцией государства, одной из центральных задач права, значение которой в наше время имеет большое значение.

Определенная роль отводится и органам предварительного расследования, призванным стоять на страже законности, интересов общества и граждан, в том числе и имущественных прав собственника. Любые посягательства на имущественные права и интересы собственника наносят огромный ущерб нормальному функционированию предприятий, учреждений, интересам граждан и порой влекут за собой значительный социально-психологический вред. Обеспечение возмещения имущественного ущерба собственникам, причиненного кражами, хищениями и другими преступлениями, восстановление нарушенных имущественных прав и интересов собственника – важнейшие задачи всех правоохранительных органов. Причинение имущественного вреда организациям или гражданам нередко сопровождается преступлением против собственности. Поэтому работники органов предварительного расследования в уголовном судопроизводстве наряду с нормами уголовного и уголовно-процессуального

права применяют нормы гражданского права по защите имущественных прав собственника.

Деятельность вышеуказанных органов заключается не только в том, чтобы все посягательства против собственности оказались раскрытыми, а виновные наказанными, но и в полном восстановлении нарушенных имущественных прав собственника, обеспечении возврата похищенных вещей в натуре. Однако материальный ущерб, причиняемый собственнику в результате правонарушений, еще значителен, а в борьбе с этим негативным явлением предоставленные законодательством средства и возможности используются явно недостаточно.

В этой связи актуальной задачей правовой науки (и в том числе науки гражданского права) является поиск путей наиболее эффективного использования правовых средств защиты права собственности, пресечения любых посягательств на собственность.

Гражданско-правовая защита имущественных прав и интересов собственника в современных экономических условиях характеризуется следующим:

- изменен порядок и расширен перечень способов защиты прав и интересов собственника;
- государство обеспечивает всем собственникам равные условия, как для осуществления своих прав, так и для их защиты;
- споры по осуществлению прав и интересов собственника отнесены к компетенции судов общей юрисдикции, третейских и арбитражных судов;
- принудительное прекращение права собственности допускается только в порядке и случаях, которые установлены законом, при этом убытки, причиненные собственнику, возмещаются государством.

1.3. Анализ гражданско-правовой защиты права собственности в зарубежных странах

В последние годы в российском праве участились попытки использования англо-американских юридических конструкций, а также усилились разговоры о преимуществах этого правопорядка в сравнении с отечественным. В договорном праве – попытки прямого (или искаженного) заимствования институтов indemnity, termination fee и т.п. В вещном праве – новые разговоры о трасте¹. Все они обычно не учитывают особенностей системы англо-американского права и сложившегося в нем правопонимания. Особенно отчетливо это проявляется в сфере вещного права, где центральное место занимает владение.

Так, вся система имущественных титулов в англо-американском праве строится на владении. Именно поэтому владение в англо-американском праве является центральной категорией, охватывая собой все юридические титулы и одновременно факт владения. В отличие от континентальной системы права, где владение в большинстве случаев считается фактическим состоянием (физическим господством над вещью, соединенным с волевым элементом), в англо-американском праве владение недвижимостью существует в двух формах: фактического владения («владение-факт») и имущественного права («владение-право»).

Очевидно, что континентальный подход к определению понятия и содержания владения существенно отличается от англо-американского и имеет свои особенности. Во многом это объясняется местом владения в системе прав римского, а в последующем и в системе вещных прав пандектного права. В то время как в англо-американской системе права четкое разделение владения и «права собственности» на движимую и недвижимую вещь отсутствует, владение в континентальном понимании со

¹ Папушина Е.И. Гражданско-правовая защита владения в англо-американском праве// Законодательство. – 2021. – № 7. – С. 73-81.

времен римского права является самостоятельным институтом, который не совпадает по содержанию с институтом права собственности, а нередко и противопоставляется ему. Право собственности в континентальном понимании основано на титуле, в то время как владение – на факте. В англо-американском праве владение тоже основано на факте, но, будучи одновременно и основанием имущественного права на вещь (неважно, движимую или недвижимую), по своей юридической природе одновременно является и правом лица на нее. При этом «владение-факт» и «владение-право» могут как совпадать во владении одного лица, так и принадлежать разным лицам.

Именно наличие в англо-американском праве «владения-права» по своей сути, являющегося юридическим основанием существования имущественного права на эту вещь и, как правило, одновременно отражающего наличие титула на нее, составляет фундаментальное различие в построении системы имущественных отношений в англо-американских и системы вещных прав в континентальных странах. Поэтому англо-американское владение сопоставимо с континентальным только применительно к англо-американскому «владению-факту». Ведь содержание «владения-права» исчерпывается существованием титула на вещь, в то время как владение в континентальном праве никак не связано с правами лица на эту вещь.

В системе континентального права гражданско-правовая охрана и гражданско-правовая защита осуществляются в отношении вещных прав, а также в отношении фактического владения. В англо-американском праве все правовые способы защиты имущественных прав преимущественно на недвижимое имущество направлены на защиту владения. Применение способов защиты нарушенного титульного владения осуществляется при наличии зарегистрированного титула на недвижимое имущество в установленном порядке или при наличии документального подтверждения существования права на недвижимое имущество. Причем само по себе

фактическое владение в англо-американском праве, в отличие от континентального регулирования, не защищается, а если и защищается, то только в результате защиты имущественного права, выраженного во «владении-праве». Иначе говоря, в континентальном праве речь идет о защите вещного права собственности и иных вещных прав, в англо-американском – о защите титульного владения (основанного как на регистрации права, так и на факте владения, обеспечивающего лучшее право на вещь) и иных имущественных интересов.

Если право защищает и фактическое владение, и право владения, то как в таком случае правовая система определяет, кому принадлежит вещь правомерно и чьи права следует защищать? Ответ на этот вопрос заключен в принципе относительности всякого правового титула (*relativity of title*) на не зарегистрированное в установленном порядке недвижимое имущество и движимое имущество. По общему правилу титул на имущество в англо-американском праве всегда относителен. Это значит, что в том случае, когда к фактическому владельцу предъявляет требование владелец, имеющий право владения на спорное имущество, основанное на более сильном титуле, – спор выиграет лицо, имеющее лучшее право на имущество. А в случае предъявления требования невладельца, при этом не имеющего правового основания, подтвержденного документами, или зарегистрированного в установленном законом порядке, но фактически владевшего спорным имуществом раньше, – спор выиграет лицо, имеющее «лучшее право» на него.

Таким образом, споры, связанные с определением лучшего права на имущество, могут быть условно разделены на две группы: в первом случае иск заявляется лицом, имеющим зарегистрированный титул или титул, подтвержденный документами, удостоверяющими его наличие; во втором случае иск заявляется лицом, правовое основание которого может быть подтверждено только его нахождением в фактическом владении раньше, чем находилось или находится во владении лица, к которому требование

предъявляется. И в том, и в другом случае вопрос доказывания лучшего права сводится к доказыванию наличия титула. Ведь наличие зарегистрированного или документально подтвержденного титула leasehold или freehold является подтверждением лучшего права, так же как и доказательство наличия фактического владения, которое при определенных обстоятельствах является доказательством наличия титула freehold. Аналогичное правило применяется и к движимостям.

Относительность титула означает, что лицо, имеющее титул на имущество, может противопоставить свой титул притязаниям другого лица, но не может противопоставить иному лицу. Следствием указанного принципа выступает то, что «любой титул на недвижимое имущество может быть в большей или меньшей степени «хорошим» относительно другого».

Приведем пример: А. –незаконный владелец вещи (squatter), вступивший во владение ею, В.– также незаконный владелец (squatter), вступивший в незаконное владение после А. По англо-американскому праву в судебном процессе А. может ссылаться на свой титул против В., но не может ссылаться на то, что В.– не собственник имущества. Процесс выигрывает А., поскольку он имеет «лучшее право» по сравнению с правом В.

С точки зрения континентального права А. имеет право предъявить требование в защиту своего фактического владения, но при этом к А. в последующем может быть предъявлен иск собственника имущества о его возврате, который при наличии доказательств, свидетельствующих о наличии у него права собственности на спорное имущество, будет удовлетворен. Если же, предположим, в рамках континентального правопорядка В. обратится с иском к А. о возврате имущества, то в удовлетворении заявленного требования В. будет отказано, потому что он не имеет никаких прав на вещь.

В англо-американском праве подобная ситуация в части правового обоснования разрешится несколько иначе. Настоящий титульный владелец сможет обратиться к А. с требованием о возврате вещи (recovery of land) при предоставлении подтверждающих наличие титула доказательств. Так же как

и в континентальном праве, его требование будет удовлетворено. Но в случае обращения в суд В. с требованием о возврате вещи к А. ему будет отказано не потому, что у него отсутствует правовое основание, а потому что в системе англо-американского права его право не лучше права А. Иными словами, в континентальном праве при соотношении наличия или отсутствия прав А. и В. на спорное имущество будет признано отсутствие вещных или обязательственных прав у А. на недвижимое имущество, в то время как в англо-американском праве фактическое завладение имуществом, пусть и незаконное, предоставляет лицу «лучшее право» на имущество, если оно возникло раньше права другого незаконного владельца – В. на спорное имущество. Из этого также следует, что в случае, когда титул на имущество относителен, суд выясняет, не кто является титульным владельцем движимого или недвижимого имущества, как это происходит в праве континентальном, а кто на такое имущество имеет лучшее право¹.

Небезынтересно, что в Англии в отношении зарегистрированного имущества в соответствии с Land Registration Act 2002 действует иной порядок. Титул на недвижимое имущество, зарегистрированный в установленном законом порядке, после первой регистрации становится абсолютным, но это не означает, что права на зарегистрированное имущество становятся абсолютными. Из этого следует, что такой титул имеет иную правовую природу в сравнении с титулом на незарегистрированное имущество.

Титульный владелец зарегистрированного имущества после регистрации в случае нарушения его права владения или выбытия имущества из его владения сможет заявить различные требования о возврате вещи – иск *recovery of land*, иск *trespass*, или иск *nuisance*. Но в случае отсутствия регистрации любое лицо, имеющее владение, также вправе предъявить такие требования в защиту своих прав, с тем лишь отличием, что в первом варианте

¹ Гражданское право: В 2 т.: Учебник (том 1) (3-е издание, переработанное и дополненное) / под ред. Б.М. Гонгало. – Статут, 2019. – Режим доступа :URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 20.05.2022).

не возникнет вопроса о законности предъявленных требований владельцем зарегистрированного имущества в судебном порядке. В чем же тогда заключаются отличия в правовом положении лиц, зарегистрировавших свое право на имущество, от лиц, не зарегистрировавших его?

Ранее, до 2002 г., действовали Land Transfer Acts 1875, 1897 и Land Registration Act 1925, предусматривавшие правило, в силу которого в случае выявления обстоятельств, свидетельствующих о наличии у лица «лучшего права» в отношении зарегистрированного имущества, суд признавал титул за подателем требования. Никакой компенсации со стороны государства предусмотрено не было, что неизбежно приводило к нарушению прав лиц, зарегистрировавших свои права в реестре. С введением Land Registration Act 2002 вопрос нарушения прав лиц, зарегистрировавших свои права в реестре, был решен благодаря установлению компенсации, уплачиваемой государством лицу, чей титул, зарегистрированный в установленном порядке, был оспорен.

Кроме того, Land Registration Act 2002 установил закрытый перечень оснований для исключения записи о регистрации из реестра. В настоящее время такими основаниями являются: 1) исправление ошибки, 2) обновление реестра, 3) ситуация, когда такая регистрационная запись привела к прекращению прав другого лица. Второй и третий случаи не могут относиться к предыдущему правообладателю, поскольку во втором случае речь идет об обновлении системы после регистрации, а третий вариант относится к лицу, не имеющему непосредственного отношения к спорному зарегистрированному имуществу. Именно в отношении первого варианта («для целей исправления ошибки») в юридической литературе презюмируется возможность удовлетворения требования лица, юридически имеющего лучшее право на зарегистрированное имущество, в случае, когда оно зарегистрировано за другим лицом. Таким образом, именно на основании Land Registration Act 2002 титульные владельцы зарегистрированного

имущества получили необходимую защиту от необоснованных посягательств.

Из изложенного следует, что в англо-американском праве: а) защита владения означает защиту отношений собственности (в континентально-европейском понимании), б) защищается судом «лучшее право владения» (более «сильный» титул), а не «право», противопоставляемое его отсутствию (как в континентальном праве), в) фактическое владение защищается как презюмируемое «владение-право».

Кроме того, изложенные соображения свидетельствуют о наличии в английском и американском правовых порядках правовой неопределенности относительно принадлежности объектов недвижимого имущества физическим и юридическим лицам. Таким образом, в англо-американских странах приобретатель вещи никогда не может быть уверен в том, что его право не будет оспорено в будущем со ссылкой на лучшее право третьего лица. Исключение составляют только владение недвижимой вещью, титул на которую зарегистрирован в установленном порядке и период владения которой превысил срок – limitation period. Вряд ли такое положение дел может способствовать стабильности гражданского оборота. Поэтому «система абсолютного управомочия» стран континентального права по сравнению с «системой приоритетного управомочия» является более привлекательной с точки зрения защиты имущественных прав приобретателя вещи (движимой, недвижимой)¹.

Однако следует учитывать, что фактическое владение в его континентальном понимании и фактическое владение в англо-американском праве по-разному соотносятся с вещным или имущественным правом. В континентальном праве фактическое владение есть фактическое положение дел, факт объективной реальности, отражающий фактическую принадлежность вещи конкретному лицу. В англо-американском праве

¹ Андреев Ю.Н. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты: монография. – М.: Норма, Инфра-М, 2018. – С. 220 .

фактическое владение всегда сопряжено с имущественным правом лица на вещь (титолом на нее). Из этого следует, что в англо-американском праве соотношение терминов «фактическое владение» и «фактический владелец» несколько иное, нежели в праве континентальном. Несмотря на то что в англо-американском праве фактическое владение само по себе не защищается, фактический владелец может использовать те же самые правовые средства, направленные на защиту имущественного права (владения-права), что и титульный владелец. Это положение не вызывает противоречия в рамках системы общего права в силу того, что фактический владелец в англо-американском праве всегда презюмируется лицом, имеющим право на вещь, основанное на факте владения ею.

Именно поэтому и владение фактического владельца, и владение титульного владельца в англо-американском праве могут быть защищены следующими исками (possessory actions):

1) владельческий иск о возврате земельного участка (action for recovery of land), который может быть заявлен только титульным владельцем земельного участка в случае, если земельный участок фактически выбыл из его владения;

2) владельческий иск, связанный с нарушением владения (action for trespass), который может быть заявлен как фактическим, так и титульным владельцами, в целях получения компенсации за незаконное физическое вторжение, нарушающее владение фактического или титульного владельца;

3) владельческий иск, связанный с нарушением пользования (action in nuisance), который может быть заявлен фактическим и титульным владельцами, а также залогодержателем и сервитуарием в целях получения компенсации за незаконное нарушение пользования земельным участком.

Способы защиты имущественных прав в англо-американском правопорядке – recovery of land и trespass по своему содержанию очень близки к континентальным способам защиты вещных прав – виндикации и негаторному иску. Первая группа исков, по сути, направлена на истребование

имущества из чужого незаконного владения, а вторая – на устранение нарушений владения имуществом, за тем исключением, что в системе общего права защите подлежат имущественные, а не вещные права. Более того, в отличие от континентального права, в котором защита вещных прав осуществляется посредством особых вещных исков, защита имущественного права владения в англо-американских странах достигается посредством использования исков деликтных. Поэтому способы защиты имущественных прав англо-американского права не могут быть признаны абсолютными способами защиты, поскольку направлены не на защиту абсолютных вещных в континентальном понимании прав, а на защиту «приоритетных» имущественных прав.

Деликтные правоотношения *nuisance*, так же как и правоотношения, связанные с деликтом *trespass*, характеризуются наличием большого числа разновидностей. Как правило, каждая разновидность деликта *nuisance* появилась вследствие исторического развития теорий, объясняющих справедливое разрешение того или иного спора.

Следовательно, применение тех или иных способов защиты имущественных прав в странах англо-американского права характеризуется не только возможностью применения различных теорий в зависимости от подвида правового режима объекта гражданского права (имеются в виду подвиды недвижимых вещей и подвиды движимых вещей), в рамках которых установлены и конкретизированы признаки, необходимые для признания наличия или отсутствия нарушения, но и достаточно широким судебским усмотрением.

Таким образом, англо-американское право более гибко, но менее определено. При этом его нельзя оценивать как «лучшее» или «худшее» в сравнении с континентально-европейским правом, в том числе российским правом. Англо-американское право – это совершенно другая «система координат», обусловленная особенностями исторического и национально-

культурного развития права, а также особенностями «правопонимания». Поэтому его заимствование невозможно.

2. Особенности правового регулирования отдельных видов гражданско-правовых способов защиты права собственности

2.1. Признание права как способ защиты

Авторами Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (далее – Концепция) было предложено предусмотреть в ГК РФ закрытый перечень вещно-правовых способов защиты вещных прав и положения об основных особенностях их применения. Так, в проект федерального закона о внесении изменений в ГК РФ (далее – Законопроект) была включена новая статья «Способы защиты вещных прав» (разд. II «Вещное право»), в которой наряду с известными вещно-правовыми исками предложен и иск о признании вещного права. Однако стоит вспомнить, что с точки зрения пандектистики все возможные случаи непосредственного нарушения вещных прав полностью охватывались гражданско-правовой защитой с помощью классических вещно-правовых исков (виндикационным и негаторным). Какова же причина появления такого способа защиты вещных прав, как признание права? Имеются ли основания для пересмотра пандектной традиции и положений ГК РФ?

Е.А. Суханов полагает, что закрепленные ГК РФ нормы о защите вещных прав обладают двумя важными недостатками: во-первых, они рассчитаны на защиту права собственности, а не ограниченных вещных прав, во-вторых, «они практически не учитывают правовые особенности защиты прав на недвижимость значение их обязательной регистрации в государственном реестре, в силу которой споры о принадлежности недвижимых вещей должны прежде всего касаться записей в указанном реестре и их оспаривания»¹.

Судебно-арбитражная практика последних лет также показала, что традиционные вещно-правовые способы защиты права собственности в ряде

¹ Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. – М.: Статут, 2020. – С. 270.

случаев оказываются неэффективными, когда речь идет о недвижимости. Использование виндикационного и негаторного исков в отношении недвижимости как петиторного средства гражданско-правовой защиты всегда опирается на наличие зарегистрированного юридического титула. Бесспорным доказательством такого титула служит лишь регистрационная запись в ЕГРН. В случае же, если такая запись имеется, но удостоверяет право ответчика на недвижимость, удовлетворение как виндикационного, так и негаторного иска исключается¹. В подобных случаях, как отмечает В.В. Витрянский, лицо, неправомерно утратившее титул собственника, вынуждено прибегать к иным способам защиты нарушенного права, традиционные же способы защиты могут оказаться эффективными только в случаях элементарного нарушения права собственности, которое не сопровождается юридическими действиями по оформлению права. В проекте Концепции развития законодательства о вещном праве справедливо было акцентировано внимание на том, что в ГК РФ необходимо определить некоторые принципиальные особенности защиты вещных прав на недвижимое имущество, состоящие в том, что, если вещное право на объект недвижимости зарегистрировано не за истцом, а за другим лицом, вещно-правовые способы защиты применяются только при условии, что зарегистрированное право оспорено истцом путем предъявления требования о признании права².

Изложенное позволяет сделать вывод о том, что появление такого способа защиты вещных прав, как признание права, прежде всего связано с категорией недвижимости, поскольку в некоторых случаях споры о правах на недвижимое имущество сводятся к спорам о правильности регистрационной записи в ЕГРН, и защита вещных прав в таких случаях с помощью классических вещно-правовых исков оказывается неэффективной. Так,

¹ О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в ред. от 01.05.2022) // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344.

² Старовойтова А.С. Признание права как способ защиты вещных прав // Актуальные проблемы российского права. – 2021. – № 3. – С. 120 - 127.

данную проблему предлагается устранить путем законодательного закрепления такого способа защиты вещных прав, как признание права. Однако, включая в Законопроект ст. 232 «Признание вещного права», его разработчики не раскрывают правовую природу указанного способа защиты и особенности его применения. В то же время в доктрине высказаны разные точки зрения по поводу необходимости законодательного закрепления иска о признании права в целях устранения проблем защиты вещных прав.

Возникает вопрос: является ли такой способ защиты средством констатации права или же средством его установления?

Полагаем, что суд, защищая права истца с помощью указанного способа защиты, право именно подтверждает, а не устанавливает¹. Согласимся с такими учеными, как В.М. Гордон, А.А. Добровольский, К.П. Победоносцев, которые считали, что субъективные права существуют независимо от сознания и волевых действий правоприменителей, а суд, рассматривая вопрос о признании права, исследует то, что имеется, и выносит вердикт, ничего нового не создавая.

Известно, что необходимо различать гражданско-правовую охрану права и его гражданско-правовую защиту. Гражданско-правовая защита вещных прав является более узким понятием по отношению к гражданско-правовой охране и охватывает совокупность гражданско-правовых способов, которые применяются только к случаям нарушения прав или для их предупреждения и пресечения. Учитывая объективность существования субъективного права, последнее уже должно существовать на момент обращения за защитой².

В российском законодательстве имеются положения, в которых законодатель употребляет понятие «судебное признание права». Такими примерами являются: признание права собственности на самовольную

¹ Василевская Л.Ю. Иск о признании права: проблемы определения и толкования // Судья. – 2021. – № 6. – С. 17 – 22.

² Мацакян Г.С. Иск о признании права пользования: проблемы теории и практики // Актуальные проблемы российского права. – 2020. – № 2. – С. 166 - 174.

постройку (ст. 222 ГК РФ), признание права муниципальной собственности на бесхозную вещь (ст. 225 ГК РФ). Судебно-арбитражная практика свидетельствует и о том, что иск о признании права собственности применяется для защиты прав добросовестного приобретателя. Возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности отмечена Постановлением Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ № 10/22 (далее – Постановление № 10/22), при этом ссылка была сделана именно на ст. 12 ГК РФ, в которой признание права установлено в качестве способа защиты¹.

Какой характер носят вышеизложенные требования о признании права и какова природа решений суда по таким искам? Представляется справедливым сделать вывод о том, что требования о признании права в указанных выше случаях не являются способами защиты права. В этих случаях судебное решение носит правоустанавливающий характер и является необходимым элементом юридического состава, образующего основание возникновения права. Субъективное гражданское право еще не существует и тем более не может быть и нарушено, чтобы применять способы защиты, ст. ст. 222, 225, 234 ГК РФ предусматривают лишь возможность его возникновения, т.е. заинтересованное лицо судебным актом вещным правом только наделяется, и без судебного решения невозможно будет установить наличие условий для этого.

Согласимся с Д.Н. Латыповым в том, что от признания права как способа защиты гражданских прав необходимо отличать частные способы приобретения права собственности заинтересованным лицом, терминологически легально обозначенные как «признание права». В пользу вышеизложенного К.И. Скловский отмечает, что иск о признании права собственности возможен в двух случаях: в первом случае он разрешает

¹ О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав :Постановление Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 (в ред. от 23.06.2015) // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2010. – № 6. – П. 19.

возникший спор тем, что подтверждает принадлежность истцу права собственности – этим иском право защищается, но не создается, во втором случае с помощью него право собственности решением суда именно создается (признание права собственности на самовольное строение)¹. Видится, что о поддержке указанной позиции свидетельствует и изложение нормативного материала: ст. ст. 222, 225, 234 ГК РФ включены в главу ГК РФ, посвященную приобретению права собственности.

Тем не менее стоит признать, что на практике иск о признании вещного права как способ защиты и как частный способ приобретения права собственности не разграничиваются. Суды, разъясняя вопросы применения иска о признании вещного права, отмечают особенности его применения в отдельных случаях (особое внимание следует обратить на Постановление № 10/22), в то же время не формулируют принципиальных отличий одного от другого, не отмечают их различную правовую природу и назначение, что влечет за собой сложности в применении исков о признании права и отсутствие единообразия в судебно-арбитражной практике.

Учитывая вышеизложенное, представляется возможным определить иск о признании вещного права как способ защиты гражданских прав следующим образом (далее иск о признании вещного права будет рассматриваться в качестве способа защиты): это требование лица, считающего себя обладателем вещного права, о подтверждении факта принадлежности ему такого вещного права, предъявляемое в целях его защиты, когда такое право оспаривается или не признается. Предметом иска о признании вещного права является подтверждение наличия существующего права, принадлежащего истцу. Выносимое судебное решение носит констатирующий, а не конститутивный (создающий) характер.

¹ Латыпов Д.Н. Признание права как способ защиты гражданских прав: Дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2010. – С. 11.; Скловский К.И. Комментарий к Постановлению Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда 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». – М.: Статут, 2011. – С.144.

В.М. Гордон отмечает, что по иску о признании абсолютного права дело суда заключается в определении положения двух сторон, из которых одна имеет право на вещь, другая этого права не имеет. Основанием предъявления иска о признании вещного права является норма права, на основании которой истец считает себя правообладателем, и обстоятельства, которые подтверждают принадлежность ему вещного права. Объектом требования о признании вещного права является индивидуально-определенная вещь, которая на момент предъявления иска существует в природе. Основным критерием наличия индивидуально-определенных признаков вещи является возможность ее идентификации. Правом на предъявление иска о признании вещного права обладает лицо, полагающее, что такое право принадлежит именно ему, в то же время за ним не признается или оспаривается третьим лицом. Не имеет значения, владеет истец вещью или нет, но он не должен состоять в относительных правоотношениях с ответчиком по поводу спорной вещи, поскольку требование о признании вещного права является внедоговорным. Очевидно, что в случаях, когда отношения истца и ответчика носят договорный характер, для защиты своих прав истец должен использовать требование о признании недействительной сделки по отчуждению вещи или о применении последствий недействительной сделки, общим последствием которых становится реституция.

Остановимся подробнее на вопросе об определении ответчика по иску о признании вещного права, поскольку смешение признания права как способа защиты и как частного способа приобретения вещного права заинтересованным лицом влечет его двоякое понимание.

Рассматривая признание вещного права как способ защиты, отметить, что, на наш взгляд, ответчик должен быть установлен во всех случаях предъявления иска о признании права. Как уже отмечалось выше, гражданско-правовая защита вещных прав – это совокупность гражданско-правовых способов, которые применяются в случаях их нарушения. То есть в

тех случаях, когда истец полагает, что он обладает вещным правом, такое право кем-либо не признается или оспаривается, вследствие чего он лишается возможности осуществлять входящие в содержание принадлежащего ему права правомочия, и тем самым такое право нарушается. В отношении недвижимости самым распространенным примером такого нарушения является наличие записи в ЕГРН о принадлежности спорного объекта другому лицу. Возможность применения признания вещного права не ограничивается случаем оспаривания записи в ЕГРН, когда очевидно, что ответчиком будет являться лицо, в отношении которого имеется такая запись. Представим, что граждане, которые совместно принимали участие в строительстве дома, вкладывая труд и деньги, не могут зарегистрировать право собственности, так как имеется спор о праве. Думается, что одному из них следует обратиться с иском о признании права собственности, где ответчиком будет выступать другой гражданин. Но стоит отметить, что недопустимо обходить процедуру государственной регистрации прав на недвижимое имущество путем обращения в суд с иском о признании права. Как полагает К.И. Скловский, суд не может заменить собой регистратора, когда иск состоит в требовании произвести регистрацию права, несмотря на отсутствие действий, необходимых для этого в силу закона, поэтому такое требование является не требованием о признании права, а требованием о регистрации вещного права¹.

Таким образом, субъектом обязанности по иску о признании вещного права является лицо, за которым зарегистрировано спорное право, или лицо, которое его не признает или оспаривает.

В статье 232 «Признание вещного права» ГК РФ в редакции, предлагаемой Законопроектом, установлено, что ответчиком по требованию о признании вещного права является лицо, чьи права могут быть затронуты этим вещным правом. Однако такая формулировка видится юридико-

¹ Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. – М.: Статут, 2019. – С. 460.

технически некорректной, так как в процессуальном праве существует институт третьих лиц, значение которого состоит в предотвращении возможности ущемления и нарушения прав и охраняемых интересов лиц, которые не являются сторонами процесса, но решением по которому могут быть затронуты их права. Так, видится правильным, что лица, права которых могут быть затронуты оспариваемым вещным правом, должны участвовать в споре в качестве третьих лиц. Следовательно, положения ГК РФ, определяющие ответчика, должны быть изложены иным образом.

В пользу того, что иск о признании вещного права всегда заявляется с указанием ответчика, косвенно свидетельствует и положение п. 2 ст. 232 последней редакции Законопроекта, устанавливая которое, разработчики отказались от формулировки, допускающей заявление иска о признании права без указания ответчика.

Как было отмечено выше, требование о признании права применяется и в качестве способа возникновения вещного права, именно в таких случаях оно и может быть заявлено без указания ответчика, так как его может и не быть.

Стоит признать, что на практике иски о признании вещных прав зачастую заявляются в целях незаконного завладения чужим имуществом, исключения применения положений о защите добросовестных приобретателей. Учитывая эти обстоятельства, согласимся с К.И. Скловским, который полагает, что в каждом споре о признании права в качестве стороны должен также участвовать фактический владелец спорного имущества.

Таким образом, полагаем, что в целях разрешения указанной правовой проблемы в отношении иска о признании права собственности необходимо сформулировать положения, подобные правилам об истребовании имущества от добросовестного приобретателя (ст. 302 ГК РФ), применяемым при предъявлении виндикационного иска.

Подводя итог, можно сказать, что гражданско-правовое регулирование отношений по защите вещных прав нуждается в обновлении и

реформировании. При этом, законодательно закрепляя иск о признании вещного права, на наш взгляд, необходимо следовать концепции отнесения его именно к способу защиты прав, но не к частному способу приобретения права собственности, что позволит на законодательном уровне определить его существенные отличия и создаст необходимые предпосылки для его единообразного применения.

2.2. Особенности применения вещно-правовых способов защиты к доле в праве общей собственности

Вещно-правовые способы защиты права собственности изучены достаточно хорошо, но как только встает вопрос об их применимости к отношениям общей долевой собственности, перед исследователем встает целая стена проблем, которую, казалось бы, невозможно преодолеть. На самом же деле данный вопрос не представляет значительной трудности, если есть понимание природы доли и характера связей между сособственниками.

Доля в праве общей долевой собственности является объектом гражданских прав и принадлежит участнику на праве единоличной собственности. Право собственности на долю предоставляет владельцу право участвовать в осуществлении собственнических прав на общую вещь. То есть здесь мы имеем уже знакомое по акциям деление на «право на долю» и «право из доли». Собственником общей вещи является коллектив. Пользуясь своими правами, участник общей долевой собственности может с разрешения коллектива завладеть частью имущества. Такое завладение происходит либо путем заключения соглашения об определении порядка пользования, либо ввиду фактически сложившегося порядка пользования. Прямой вещно-правовой связи между сособственником и общей вещью (ее частью) не имеется. В пользу данного вывода свидетельствует и содержание п. 2 ст. 247 ГК РФ. В нем сказано, что участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего

имущества, соразмерной его доле. Владение и пользование частью вещи не всегда сопровождает право собственности на долю. Примеры отстранения собственника доли от владения частью вещи довольно распространены. Чаще всего они касаются незначительных долей. В частности, по одному из дел Верховный Суд РФ указал, что участник общей долевой собственности на жилое помещение не обладает безусловным правом на вселение в него и, следовательно, на проживание в жилом помещении¹.

При таких обстоятельствах следует разделять право собственности на вещь, которое принадлежит коллективу; право собственности на долю в праве общей долевой собственности, которое принадлежит сособственнику; владение частью вещи, которое осуществляет сособственник. Владение частью вещи осуществляется в силу принадлежности к сообществу собственников (членства), однако конкретные границы владения определяются соглашением, достигаемым между сособственниками. Данное соглашение не имеет обязательственной природы. В обязательственных правоотношениях интерес кредитора удовлетворяется за счет действия должника, в том числе если действие состоит в доставке предмета. Сособственники не доставляют часть предмета во владение одного из них. Они лишь определяют, кто и как будет осуществлять владение и будет ли он это делать вообще.

Раскрыв природу доли и уяснив характер связей между сособственниками, можем переходить непосредственно к вещно-правовым способам защиты права собственности на долю в праве общей долевой собственности.

Виндикационный иск направлен на защиту владения (ст. 301 ГК РФ). По этой причине он дается не только собственнику, но и другому законному владельцу, например арендатору (ст. 305 ГК РФ). Владеть можно только вещью, а потому допустима лишь виндикация объектов материального мира.

¹ Определение Верховного Суда РФ от 3 декабря 2013 г. № 4-КГ13-32. – Режим доступа : URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 20.05.2022).

Доля в праве общей долевой собственности виндицирована быть не может. Однако может быть истребована из чужого незаконного владения часть вещи, которая была предоставлена сособственнику согласно соглашению или сложившемуся порядку пользования. Чтобы понять смысл данного утверждения, можно представить право единоличной собственности и вещь, в отношении которой оно установлено. Если кто-то незаконно завладел вещью, то виндицируют ее, а не право собственности. Точно так же должно происходить и в нашем случае. Если злоумышленник присвоил часть вещи, предоставленной сособственнику, последний должен виндицировать ее, а не долю.

Схожим образом разрешается ситуация, если право общей долевой собственности установлено в отношении недвижимого имущества и злоумышленник не просто завладел частью вещи, но еще и присвоил титул. Представим себе жилой дом, разделенный на две изолированные части. Весь дом принадлежит на праве общей долевой собственности двум участникам по 1/2 доле. Каждый из участников проживает в изолированной части дома. Подделав документы, одно лицо продает долю в праве общей долевой собственности другому лицу с соответствующей государственной регистрацией прав, а тот занимает помещения, которые выделены во владение подлинному сособственнику. Защита права собственности здесь должна строиться на виндикационном иске – путем истребования имущества. Удовлетворение данного иска является основанием для восстановления зарегистрированного на долю права (абз. 2 п. 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. (в ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»¹ (далее - Постановление Пленумов № 10/22; Постановление)).

¹ О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав :Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума

Если злоумышленник подделал документы и продал долю третьему лицу, но последний во владение имуществом не вступил, спор разрешается иначе. Если бы мы имели дело с единоличной собственностью на вещь, то с однозначностью утверждали бы, что применим иск о признании права собственности, поскольку собственнику необходимо лишь вернуть титул. Виндикационному иску тут не место. Точно так же необходимо поступать, если объектом посягательства стало право на долю. Здесь также должно быть требование о признании права. Оно, равно как и виндикационный иск, имеет способность к преодолению зарегистрированного права (абз. 2 п. 52 Постановления Пленумов № 10/22).

Аналогичным образом должны быть защищены права сособственника, отстраненного от владения, например если его доля незначительна. Если кто-то противоправно лишил его титула, совершив от его имени акт распоряжения долей, должен применяться иск о признании права собственности.

Что касается практики высшей судебной инстанции, то она весьма лаконична. Так, п. 42 Постановления Пленумов № 10/22 содержит положение, в котором сказано: если доля в праве общей долевой собственности возмездно приобретена у лица, которое не имело права ее отчуждать, о чем приобретатель не знал и не должен был знать, лицо, утратившее долю, вправе требовать восстановления права на нее при условии, что эта доля была утрачена им помимо его воли. При рассмотрении такого требования по аналогии закона подлежат применению ст. 301, 302 ГК РФ. На это требование распространяется общий срок исковой давности, предусмотренный ст. 196 ГК РФ.

Несмотря на то что в п. 42 говорится о доле как о предмете истребования, очевидно, что фактически речь идет о вещи или ее части. Полагаем, что термин «доля» появился в п. 42 только для того, чтобы

продемонстрировать волю на защиту участников отношений общей собственности от посягательств, сопряженных с лишением владения. Показательна в этом смысле практика высшей судебной инстанции по конкретным делам, рассмотренным после принятия Постановления Пленумов № 10/22. Нам не удалось найти ни одного дела, где завладение долей не сопровождалось бы завладением имуществом, но суд руководствовался п. 42. Напротив, известно как минимум одно дело, в котором применен рассматриваемый пункт, и оно было связано с передачей владения¹.

Негаторный иск призван защитить собственника от нарушений, не связанных с лишением владения (ст. 304 ГК РФ), поэтому на первый взгляд должен применяться ко всем сособственникам вне зависимости от того, выделена ему часть вещи или нет. Однако данный вывод является поспешным. Когда мы видим указание на то, что нарушение не нарушает владения, мы должны понимать, что оно (владение) имеется, но не является непосредственным объектом посягательства. Нарушение владения, даже если оно есть, носит рефлективный характер. Чтобы утвердиться в этой мысли, достаточно вспомнить типичный повод негаторной защиты, известный из учебной литературы по гражданскому праву: один сосед ставит на границе участка с другим соседом чрезмерно высокий забор, препятствующий проникновению солнца.

Если бы сосед затемненного участка не владел им, суд вряд ли бы признал наличие интереса, необходимого для защиты его прав. Кроме того, нарушения, от которых защищаются негаторным иском, должны носить фактический характер. Это может быть возведение забора, установка дверей и даже громкий звук, но непременно действие (бездействие), имеющее объективное выражение. Фактические препятствия могут быть чинены лишь фактическому владельцу. Если сособственнику принадлежит незначительная

¹ Постановление Президиума ВАС РФ от 13 сентября 2011 г. № 3413/11 по делу № А56-7754/2009 Определение Верховного Суда РФ от 3 декабря 2013 г. № 4-КГ13-32. – Режим доступа : URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 20.05.2022).

доля и у него не было и нет перспективы завладения частью имущества, ему должно быть безразлично, как падает на участок тень и насколько громко звучит из соседнего окна музыка. Исключения составляют лишь редкие случаи нарушений, несущие угрозы всему имуществу, без которого не будет и незначительной доли, но это тема отдельной статьи.

Формально-юридические препятствия в использовании имущества преодолеваются другими способами. Да, нам известно о существовании мнения, что негаторным иском могут устраняться правовые препятствия. Например, некоторые считают, что восстановление права на вещь может осуществляться посредством применения ст. 305 ГК РФ¹. Они же, вероятно, могут допускать, что защита права собственности на долю посредством негаторного притязания возможна в любом случае. Нам же более убедительной представляется точка зрения, согласно которой негаторный иск призван устранить фактические препятствия². Поэтому мы считаем, что негаторный иск применим только к тем собственникам доли, которым во владение передана часть вещи.

К негаторному иску собственник может прибегать и для защиты от нарушений со стороны других участников права общей собственности. Будучи соседями и соприкасаясь друг с другом не только в юридической сфере, но и фактически: имея общие границы, сожительство и так далее, собственники вынуждены взаимодействовать. Причем грани взаимодействия настолько обширны и разнообразны, что во многих правовых системах даже существует термин, обозначающий совокупность норм, регулирующих такие отношения: «соседское право». Были попытки введения соседского права в ГК РФ и у нас³, но пока это лишь научный термин.

¹ Савин Р.А. Исковые формы защиты приобретательной давности и права собственности на спорный земельный участок // Гражданское право. – 2020. – № 3. – С. 28 - 32.

² Люшня А.В. Защитные возможности негаторного иска // Закон. – 2019. – № 2. – С. 141 - 150.

³ Камышанский В.П. Об ограничениях права собственности и модернизации вещных прав в ГК РФ // Гражданское право. – 2021. – № 5. – С. 2 - 5.

Встречается мнение, что соседское право регулирует отношения между собственниками, чье имущество соприкасается, например между собственниками смежных земельных участков, а поскольку сосособственники не являются собственниками имущества, соседское право к ним неприменимо. И вообще, отношения между ними урегулированы специальными нормами. К примеру, Ф.О. Богатырев указывает, что в отношениях общей собственности нет столкновения прав, так как оно одно и нет граничащих объектов недвижимости, поэтому возникающие споры разрешаются по нормам об общей собственности¹. В обоснование довода о том, что ни соседское право вообще, ни негативная защита в частности не применимы к межсобственническим отношениям, приводится также довод относительно основания владения. Указывается, что владение сосособственников основано на соглашении между ними, следовательно, все возникающие споры должны разрешаться в рамках такого соглашения. К примеру, Т.П. Подшивалов считает, что если между сосособственниками имеется соглашение о совместном использовании имущества, то спор должен решаться в его рамках с применением обязательно-правовых способов защиты; если соглашения нет, собственники могут прибегнуть к негативному иску.

Размышления о неприменимости негативного иска к межсобственническим отношениям совершенно не учитывают историю становления соседского права и оторваны от современной действительности. Как указывает Ю.В. Виниченко², соседское право появилось в момент перехода от первобытной к крестьянской общине, когда в коллективе все еще оставалась общинная собственность, но уже началась индивидуализация недвижимого имущества, которая пока еще не переросла в частную собственность. На примере Соборного уложения указанный нами автор

¹ Право собственности: актуальные проблемы: Монография / Отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров. – М.: Статут, 2008. – С. 230. Автор главы – Ф.О. Богатырев.

² Виниченко Ю.В. Соседское право и право собственности: вопрос взаимосвязи (историко-правовое исследование) // Вестник Пермского университета. – Пермь, 2013. – № 1(19). – С. 21 - 31.

показывает существование норм соседского права при том, что собственность на тот момент рассматривалась лишь как фактическое (экономическое) завладение. В итоге Ю.В. Виниченко приходит к выводу о том, что соседские отношения основаны на фактическом взаимодействии и складываются независимо от права собственности на вещь. Во главу угла здесь положено владение и пользование. В подтверждение этого вывода она приводит также гражданское и жилищное право советского периода, которое отрицало право частной собственности, но вынуждено было признать необходимость регулирования соседских отношений. Мнение о том, что соседское право простирается на всех «соприкасающихся» лиц вне зависимости от основания владения, разделяют В.П. Камышанский и В.М. Марухно¹.

В наши дни при негативном иске на первое место тоже должен выноситься не вопрос права собственности, а законности владения. То есть если сособственник владеет частью имущества в силу соглашения или сложившегося порядка пользования, то он может защищать свои права как от нарушений соседа-собственника, так и соседа-соучастника. К примеру, если сособственнику выделена во владение часть земельного участка и он вдруг оказался занят чужими вещами, то сособственнику должно быть безразлично, кем именно допущено это нарушение. Специальные способы защиты в отношениях между сособственниками в подобных случаях отсутствуют. Да, закон регламентирует вопросы совместного пользования, владения и распоряжения имуществом (ст. 246, 247 ГК РФ), однако нарушение границ владения не является совместным пользованием или владением. Нет повода и для применения обязательственных способов защиты, которые бы основывались на том, что в основе владения лежит соглашение между соучастниками. В самом начале статьи мы уже упоминали, что данное соглашение не наделяет владением и не является

¹ Камышанский В.П., Марухно В.М. Рецензия на монографию Ю.Н. Андреева «Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика» // Власть закона. – 2020. – № 3. – С. 214 - 218.

взаимообязывающим, а потому лишено свойства понуждения к действию или воздержанию от него.

Еще очевиднее возможность применения негаторного иска к отношениям между соседями-сособственниками становится тогда, когда нарушение не сопряжено с использованием чужого имущества, например если сособственник только приступил к строительству, угрожающему общему имуществу. Некоторые случаи нарушений вообще не связаны с имуществом, но защита от них также осуществляется негаторным иском, к примеру если один сосед докучает другому чрезмерно громкой музыкой. Здесь защищается не имущество и пользование им, а спокойное сосуществование, поэтому и неважно, состоят ли обязанный и уполномоченный субъект в обязательственной или вещной связи, являются ли они единоличными собственниками или нет.

Иск о признании права собственности (абз. 1 ст. 12 ГК РФ) направлен на подтверждение существующего права, т.е. имеет правоподтверждающую природу. В некоторых случаях рассматриваемый иск направлен на завладение правом, как, например, в случае признания права собственности на самовольную постройку (ст. 222 ГК РФ), т.е. приобретает правообразующее значение. Признание права собственности на долю может быть и таким, и таким¹. Мы уже отмечали, что, если злоумышленник завладел правом на долю путем совершения порочной сделки, но сособственник продолжает владеть частью имущества, применим иск о признании права собственности на долю. Такое требование будет основано на том, что сделка недействительна и право собственности не перешло к приобретателю, т.е. иск будет правоподтверждающим. Если лицо длительно владело частью имущества, находящегося в общей собственности, и при этом соблюдены иные требования ст. 234 ГК РФ, иск приобретет свойства правообразующего (правонаделяющего).

¹ Зарубин А.В. Особенности применения вещно-правовых способов защиты к доле в праве общей собственности // Гражданское право. – 2019. – № 5. – С. 21 - 24.

Отдельные особенности касаются признания права собственности на долю в самовольной постройке. На практике зачастую отсутствует всякое понимание того, что расширение имущества («достройки», «пристройки» и проч.) фактически влечет за собой признание всего объекта недвижимого имущества самовольной постройкой. В связи с этим нет оснований для признания права собственности на долю. Если сособственник улучшил имущество, в том числе путем увеличения его площади, он вправе требовать увеличения своей доли, а это уже специальный иск (п. 3 ст. 245 ГК РФ). Требование о признании права собственности, в порядке ст. 222 ГК РФ, может быть предъявлено только всеми сособственниками и только в отношении всего объекта, но не его части.

В заключение можно привести следующие наиболее принципиальные выводы:

- применение вещно-правовых способов защиты к отношениям долевой собственности должно учитывать фактор владения;
- собственник доли, владеющий имуществом, защищен всеми вещно-правовыми исками;
- негативный иск применим к отношениям между сособственниками;
- сособственник доли, не владеющий имуществом, из всех вещно-правовых способов защиты может выбрать лишь иск о признании права собственности.

2.3. Разрешение споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав (Обзор судебной практики Верховного Суда)

Раздел имущества, находящегося в общей собственности, осуществляется в целях прекращения права общей собственности и обеспечения возможности бывшим сособственникам максимально беспрепятственно самостоятельно владеть, пользоваться и распоряжаться

выделенным имуществом с учетом его целевого назначения, нуждаемости и заинтересованности в нем.

Добросовестность действий стороны по делу, изменившей свою позицию после вынесения решения суда, должна оцениваться судом апелляционной инстанции при повторном рассмотрении дела.

Я. обратилась в суд с иском к Б. о разделе жилых строений и земельного участка.

Судом установлено, что Я. принадлежали 24/100 доли, ответчику Б. – 76/100 доли в праве общей долевой собственности на два жилых строения (два дачных дома площадью 129,2 кв.м и 90,4 кв.м) и земельный участок площадью 8002 кв.м. Какой-либо сложившийся порядок пользования спорным имуществом отсутствовал.

Судом была назначена строительно-техническая экспертиза на предмет возможности раздела имущества и определения приемлемых вариантов такого раздела.

Согласно заключению эксперта определены варианты раздела домов и земельного участка.

Решением суда иск Я. удовлетворен. Прекращено право общей долевой собственности Я. и Б. на домовладение и земельный участок и произведен раздел данного имущества по варианту № 3, предложенному в заключении эксперта. Удовлетворяя требования истца, суд первой инстанции выделил в собственность Б. несколько жилых строений, а также земельный участок площадью 5541 кв.м. В собственность Я. суд выделил сарай и земельный участок площадью 2461 кв.м. При этом суд первой инстанции согласился с мнением сторон, включая мнение представителя Б. – П. (действующего на основании нотариально удостоверенной доверенности), полагавших наиболее приемлемым именно этот вариант, поскольку он отвечает интересам сторон, удобен в пользовании имуществом по назначению, не предусматривает переоборудования и учитывает все компенсации.

Апелляционным определением решение суда первой инстанции отменено, принято новое решение, которым прекращено право общей долевой собственности Я. и Б. на указанное выше имущество и произведен его раздел по варианту № 1, предложенному в заключении по результатам судебной строительно-технической экспертизы.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение, которым прекращено право общей долевой собственности Я. и Б. на указанное выше имущество и произведен его раздел по варианту № 1, предложенному в заключении эксперта (по данному варианту требуется проведение строительных работ по переустройству и переоборудованию жилых домов), суд апелляционной инстанции исходил из необходимости выделить каждому из участников общей собственности часть каждого из объектов, соответствующую доле участников в праве общей собственности. Я. выделен земельный участок площадью 1920 кв.м, Б. – 6082 кв.м с конфигурацией, обеспечивающей для каждой из сторон возможность прохода к выделенным частям обоих домов.

При этом суд апелляционной инстанции указал на то, что раздел домов и земельного участка по варианту № 3 существенно нарушает права Б., поскольку он не просил передать ему весь дом за счет уменьшения площади полагающейся ему доли земельного участка.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, отменяя апелляционное определение и направляя дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции, указала следующее.

В соответствии со ст. 252 ГК РФ имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними (п. 1). Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества (п. 2). При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности

вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества (п. 3). В случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию (п. 4).

В п. 36 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. № 8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что при невозможности раздела имущества между всеми участниками общей собственности либо выдела доли в натуре одному или нескольким из них суд по требованию выделяющегося собственника вправе обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему денежную компенсацию, с получением которой сособственник утрачивает право на долю в общем имуществе¹.

В исключительных случаях, когда доля сособственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого сособственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию (п. 4 ст. 252 ГК РФ).

Вопрос о том, имеет ли участник долевой собственности существенный интерес в использовании общего имущества, решается судом в каждом конкретном случае на основании исследования и оценки в совокупности представленных сторонами доказательств, подтверждающих, в частности, нуждаемость в использовании этого имущества в силу возраста, состояния здоровья, профессиональной деятельности, наличия детей, других членов семьи, в том числе нетрудоспособных, и т.д.

¹ О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации :Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 (в ред. от 25.12.2018) //Российская газета. – 1996. – № 152. – от 13 августа.

По смыслу приведенной нормы права и акта ее толкования раздел находящегося в общей собственности имущества не предполагает обязательного выдела всем сособственникам доли либо части в каждой из входящих в состав общего имущества вещей, включая недвижимое имущество. Целью раздела является прекращение общей собственности и обеспечение возможности бывшим сособственникам максимально беспрепятственно самостоятельно владеть, пользоваться и распоряжаться выделенным имуществом с учетом его целевого назначения, нуждаемости и заинтересованности в нем. При наличии в общей собственности нескольких объектов раздел объектов в натуре может быть признан обоснованным, если судом установлена невозможность по каким-либо причинам выдела каждому из участников общей собственности самостоятельных объектов из числа имеющихся.

Принудительный раздел имущества судом не исключает, а, напротив, предполагает, что сособственники не достигли соглашения и раздел производится вопреки желанию кого-либо из них, а при определенных условиях возможен не только раздел вопреки воли одного из сособственников, но и выплата ему денежной компенсации вместо его доли в имуществе.

По данному делу невозможность раздела по предложенному экспертом варианту № 3 с предоставлением каждой из сторон отдельных самостоятельных объектов не установлена. Несогласие одной из сторон с вариантом раздела само по себе не исключает возможности принятия судом такого варианта.

Производя раздел спорных домовладений и земельного участка по варианту № 1, суд апелляционной инстанции не учел, что такой вариант раздела требует как дополнительных существенных затрат и компенсационных выплат, так и проведения сторонами строительных работ. Кроме того, вариант раздела № 1 требует формирования земельных участков сложной конфигурации, а также установления сервитута на часть помещений

в жилых домах, вопрос о которых судом апелляционной инстанции не разрешен. Выделяя сторонам части единых объектов, суд апелляционной инстанции не учел, что между ними сложились конфликтные отношения, что осложняет пользование различными частями единого строения.

Судом при отмене решения суда первой инстанции допущены также и существенные нарушения норм процессуального права.

Удовлетворяя иски требования Я., суд первой инстанции исходил из того, что обе стороны согласились с разделом домов и земельного участка по варианту № 3.

При этом сторонами обсуждены, а судом в решении оценены обстоятельства, касающиеся въезда на подлежащий разделу земельный участок.

При обсуждении названных вопросов от имени Б. в суде выступал уполномоченный им нотариальной доверенностью представитель П. Сам Б., находясь в здании суда, в судебное заседание не явился, а после вынесения решения в апелляционной жалобе сослался на несогласие с принятым решением.

В соответствии с ч. 1 ст. 330 ГПК РФ основаниями для отмены решения суда в апелляционном порядке являются: неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права¹.

Подобного рода оснований для отмены решения суда первой инстанции в апелляционном определении не приведено.

¹ Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 14.11.2002 № 138-ФЗ (в ред. от 16.04.2022) //Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.

В ч. 1 ст. 35 ГПК РФ предусмотрено, что лица, участвующие в деле, должны добросовестно пользоваться всеми принадлежащими им процессуальными правами.

В соответствии с пп. 3 и 4 ст. 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Согласно разъяснению, содержащемуся в п. 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей в том числе в получении необходимой информации¹.

Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если стороны на них не ссылались (ст. 56 ГПК РФ).

При рассмотрении данного дела судом первой инстанции представитель ответчика П. против удовлетворения заявленных требований не возражал, согласился с предложенным вариантом раздела спорного имущества.

¹ О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25//Российская газета. – 2015. – № 140. – от 30 июня.

Каких-либо данных о том, что доверенность представителя Б. была отменена доверителем либо полномочия представителя были ограничены иным способом, а также о том, что доверитель довел до суда иную позицию, дающую суду основания не принимать во внимание позицию его представителя, в материалах дела не имеется.

Однако после принятия решения судом первой инстанции ответчик подал апелляционную жалобу на это решение, содержащую доводы о несогласии с принятым судом вариантом раздела № 3 и требование произвести раздел по варианту № 1, что послужило основанием для отмены решения судом апелляционной инстанции.

Между тем по смыслу приведенных выше положений ст. 330 ГПК РФ несогласие с решением суда первой инстанции либо другая точка зрения стороны на то, как могло быть рассмотрено дело, сами по себе не являются основанием для отмены или изменения судебного решения, а суду апелляционной инстанции следовало дать оценку изменению позиции стороны после вынесения решения¹.

Определение № 4-КГ17-66

4. Отсутствие нарушений со стороны организатора публичных торгов не является безусловным основанием для отказа в удовлетворении требований собственника реализованного на торгах имущества о признании этих торгов недействительными.

К. обратилась с иском к организатору публичных торгов (далее – общество), Ф. о признании торгов и договора купли-продажи недействительными и применении последствий их недействительности.

В обоснование требований истец указала, что 15 сентября 2015 г. общество, действующее на основании контракта, заключенного с территориальным управлением Росимущества в субъекте Российской Федерации (далее – ТУ Росимущества), были организованы и проведены

¹ Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 4 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26 декабря 2018 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа :URL: // <http://www.consultant.ru> (дата обращения 17.05.2022).

торги в форме открытого аукциона по реализации принадлежащей истцу квартиры, на которую в рамках исполнительного производства был наложен арест.

Исполнительные действия по реализации недвижимого имущества производились на основании исполнительного листа во исполнение заочного решения суда от 2 июля 2014 г. по иску ипотечного агента к К., Ж. о расторжении договора займа, взыскании долга и об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество.

Победителем указанных торгов признана Ф., с которой 28 сентября 2015 г. общество заключило договор купли-продажи данной квартиры.

Поскольку К. не была извещена о судебном разбирательстве и вынесении названного заочного решения, а также о возбуждении исполнительного производства, об аресте квартиры и о реализации ее с торгов, она продолжала вносить платежи в счет погашения долга по договору займа.

Узнав о данных обстоятельствах, К. обратилась в суд с заявлением об отмене заочного решения, которое определением суда от 13 ноября 2015 г. было удовлетворено.

При новом рассмотрении дела решением суда от 3 февраля 2016 г., оставленным без изменения апелляционным определением от 26 апреля 2016 г., отказано в удовлетворении исковых требований залогодержателя закладной к К., Ж. о расторжении договора займа, взыскании долга и об обращении взыскания на заложенное имущество.

При таких обстоятельствах, по мнению истца, основания для продажи ее квартиры с торгов отсутствовали.

Кроме того, К. указано, что реализация спорной квартиры осуществлена по цене, определенной названным выше заочным решением в соответствии с отчетом об оценке по состоянию на 2010 г., что значительно ниже фактической рыночной стоимости недвижимого имущества на дату проведения торгов.

По утверждению истца, извещение о проведении торгов было размещено в сети «Интернет» с нарушением срока, а в периодических печатных изданиях информация о проведении торгов не публиковалась.

На основании изложенного К. просила признать указанные выше торги недействительными, признать недействительным договор купли-продажи квартиры, заключенный между обществом и Ф., применить последствия недействительности сделки, истребовать квартиру у Ф. и прекратить ее право собственности на квартиру, признав это право за К.

В ходе судебного разбирательства Ф. также заявила иск к обществу и ТУ Росимущества о признании договора купли-продажи квартиры недействительным и применении последствий недействительности сделки.

Разрешая спор и удовлетворяя иск К. по данному делу, суд первой инстанции указал, что ипотечный агент предъявил иск в отсутствие законных оснований для таких притязаний и действовал недобросовестно, поскольку ему было достоверно известно о надлежащем исполнении заемщиком обязательств, а допущенная просрочка платежей на день вынесения судом заочного решения от 2 июля 2014 г. была погашена в полном объеме.

Как до обращения истца с иском в суд, так и после К. вносились очередные периодические платежи по договору займа, однако о таких платежах ипотечный агент не сообщил ни в суде, ни при обращении взыскания на заложенное имущество.

Кроме того, признавая торги и последующий договор купли-продажи квартиры недействительными, суд первой инстанции указал, что цена квартиры на торгах была установлена в соответствии с отчетом пятилетней давности об оценке рыночной стоимости квартиры от 12 апреля 2010 г., в то время как по представленному в суд заключению эксперта рыночная цена квартиры в 2015 г. была в полтора раза выше цены ее продажи на торгах.

Удовлетворяя исковые требования К., суд удовлетворил также и иск Ф. в части взыскания с ТУ Росимущества уплаченной по договору купли-продажи денежной суммы.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение в части удовлетворения исков и отказывая в их удовлетворении, указал, что при организации и проведении торгов по продаже спорного имущества организатором торгов каких-либо нарушений допущено не было, а следовательно, оснований для удовлетворения иска К. не имеется.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменила апелляционное определение и направила дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции по следующим основаниям.

Организация и порядок проведения торгов, а также заключения договора на торгах установлены ст. 447 и 448 ГК РФ (здесь и далее – в редакции, действующей с 1 июня 2015 г.).

Согласно ст. 449.1 указанного кодекса под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные ст. 448 и 449 названного кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено данным кодексом и процессуальным законодательством (п. 1). Должник, взыскатели и лица, имеющие права на имущество, продаваемое на публичных торгах, вправе на них присутствовать (п. 3).

В ст. 93 Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» определено, что торги могут быть признаны недействительными по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ГК РФ.¹

В силу положений ст. 449 названного кодекса торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в случае, если кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах; на торгах неосновательно

¹ Об исполнительном производстве: Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ (в ред. от 30.12.2021) //Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 41. – Ст. 4849.

была не принята высшая предложенная цена; продажа была произведена ранее указанного в извещении срока; были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи; были допущены иные нарушения правил, установленных законом (п. 1).

Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги, и применение последствий, предусмотренных ст. 167 названного кодекса (п. 2).

Как разъяснено в п. 71 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2015 г. № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства», приведенный в п. 1 ст. 449 ГК РФ перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не является исчерпывающим. Такими основаниями могут быть, в частности, публикация информации о проведении публичных торгов в ненадлежащем периодическом издании (с учетом объема тиража, территории распространения, доступности издания); нарушение сроков публикации и полноты информации о времени, месте и форме публичных торгов, их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и порядке проведения публичных торгов, в том числе об оформлении участия в них, определении лица, выигравшего публичные торги, а также сведений о начальной цене (п. 2 ст. 448 ГК РФ); необоснованное недопущение к участию в публичных торгах; продолжение публичных торгов, несмотря на поступившее от судебного пристава-исполнителя сообщение о прекращении обращения взыскания на имущество¹.

Нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если с учетом конкретных обстоятельств дела судом будет установлено, что они повлияли на результаты публичных торгов

¹ О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50//Российская газета. – 2015. – № 270. – от 30 ноября.

(в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов истца.

На то, что предусмотренный п. 1 ст. 449 ГК РФ перечень оснований для признания торгов недействительными не является исчерпывающим и не ограничивается нарушениями организаторов торгов, указано также в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за 2016 г. № 2, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 6 июля 2016 г., согласно которому публичные торги могут быть признаны недействительными и в связи с нарушениями, допущенными судебным приставом-исполнителем, повлекшими незаконную передачу на публичные торги имущества должника, например, при возбуждении исполнительного производства в отсутствие законных оснований для его возбуждения, при обращении взыскания на имущество, не подлежащее реализации.

То обстоятельство, что соответствующие постановления (действия) судебного пристава-исполнителя не были признаны незаконными в отдельном судебном производстве, не является основанием для отказа в иске заинтересованного лица о признании публичных торгов недействительными. Законность этих постановлений (действий) судебного пристава-исполнителя суд оценивает при рассмотрении иска о признании публичных торгов недействительными.

Из приведенных положений закона и актов его толкования следует, что отсутствие нарушений со стороны организатора торгов само по себе не является безусловным основанием для отказа в удовлетворении требований о признании торгов недействительными.

Не соглашаясь с основаниями, примененными судом первой инстанции для признания торгов и заключенной на них сделки недействительными, суд апелляционной инстанции фактически не рассмотрел иные обстоятельства, указанные истцом в обоснование иска, в частности связанные с лишением истца возможности воспользоваться своими правами при реализации ее

имущества и повлиявшие на формирование его стоимости при продаже на торгах.

Отклоняя доводы истца в части, касающейся формирования цены реализованного имущества, суд апелляционной инстанции указал, что К. не воспользовалась правом подать заявление об изменении порядка и способа исполнения решения суда для надлежащего определения начальной продажной цены имущества.

При этом суд апелляционной инстанции не учел установленный судом первой инстанции факт того, что истцу не было известно о рассмотрении судом дела по иску об обращении взыскания на ее имущество, об определении его начальной продажной цены, равно как и впоследствии ей не было известно о действиях судебного пристава-исполнителя по возбуждению исполнительного производства и о продаже ее имущества на торгах.

Таким образом, истец не была допущена к процессу реализации ее имущества, вследствие чего начальная продажная цена была установлена на основании оценки пятилетней давности, воспользоваться правом на подачу заявления о ее изменении К., как это следует из установленных судом обстоятельств, не могла, а квартира продана по цене значительно ниже ее действительной стоимости.

Кроме того, в соответствии с ч. 1 ст. 12 ГПК РФ правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон.

По смыслу ст. 3 названного кодекса право на обращение в суд на любой его стадии предполагает обращение заинтересованного лица в защиту своих прав, свобод или законных интересов.

Обращение в защиту прав, свобод и интересов других лиц может производиться в случаях, предусмотренных названным кодексом или другими федеральными законами (ч. 2 ст. 4 ГПК РФ).

Отменяя решение суда исключительно по жалобе организации по ипотечному жилищному кредитованию, суд апелляционной инстанции не указал, чем нарушены права данного заявителя.

При этом суд апелляционной инстанции не опроверг и не поставил под сомнение выводы суда первой инстанции о том, что ни на момент проведения торгов, ни позже у К. не было никаких долгов перед данным кредитором.

Не опровергнуты и не поставлены под сомнение судом апелляционной инстанции и выводы суда первой инстанции о злоупотреблении правом со стороны взыскателя, правопреемником которого является юридическое лицо, подавшее апелляционную жалобу.

Согласно п. 2 ст. 10 ГК РФ в случае несоблюдения требований о недопустимости злоупотребления правом суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

Удовлетворяя апелляционную жалобу взыскателя и отменяя по его требованию решение суда, суд апелляционной инстанции приведенные положения закона не учел¹.

¹ Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 4 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26 декабря 2018 г.). – Режим доступа : URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 17.05.2022).

Заключение

В ходе исследования были решены поставленные задачи, цель достигнута.

По результатам проведенного анализа проблем правового регулирования защиты права собственности были сделаны следующие выводы и внесены предложения по совершенствованию законодательства.

Необходимо различать собственность как экономическую категорию и право собственности. Собственность как экономическая категория характеризует отношения в обществе между субъектами по поводу материальных благ, которые необходимы для существования любого общества. Это определенные экономические отношения, которые подвергаются правовому оформлению.

Защита отношений собственности – важнейшая задача всякой правовой системы. Эта защита осуществляется практически всеми отраслями права.

Предметом защиты являются не только субъективные гражданские права, но и охраняемые законом интересы (ст.3 ГК РФ).

Защита субъективных гражданских прав и охраняемых законом интересов осуществляется в предусмотренном законом порядке, т.е. посредством применения надлежащей нормы, средств и способов защиты. Под формой защиты понимается комплекс внутренне согласованных организационных мероприятий по защите субъективных прав и охраняемых законом интересов.

Различают две основные формы защиты – юрисдикционную и неюрисдикционную.

В отличие от континентальной системы права, где владение в большинстве случаев считается фактическим состоянием (физическим господством над вещью, соединенным с волевым элементом), в англо-американском праве владение недвижимостью существует в двух формах:

фактического владения («владение-факт») и имущественного права («владение-право»).

Очевидно, что континентальный подход к определению понятия и содержания владения существенно отличается от англо-американского и имеет свои особенности. Во многом это объясняется местом владения в системе прав римского, а в последующем и в системе вещных прав пандектного права. В то время как в англо-американской системе права четкое разделение владения и «права собственности» на движимую и недвижимую вещь отсутствует, владение в континентальном понимании со времен римского права является самостоятельным институтом, который не совпадает по содержанию с институтом права собственности, а нередко и противопоставляется ему.

Таким образом, англо-американское право более гибко, но менее определено. При этом его нельзя оценивать как «лучшее» или «худшее» в сравнении с континентально-европейским правом, в том числе российским правом. Англо-американское право – это совершенно другая «система координат», обусловленная особенностями исторического и национально-культурного развития права, а также особенностями «правопонимания». Поэтому его заимствование невозможно.

В каждом споре о признании права в качестве стороны должен участвовать фактический владелец спорного имущества.

Таким образом, полагаем, что в целях разрешения указанной правовой проблемы в отношении иска о признании права собственности необходимо сформулировать положения, подобные правилам об истребовании имущества от добросовестного приобретателя (ст. 302 ГК РФ), применяемым при предъявлении виндикационного иска.

Гражданско-правовое регулирование отношений по защите вещных прав нуждается в обновлении и реформировании. При этом, законодательно закрепляя иск о признании вещного права, на наш взгляд, необходимо следовать концепции отнесения его именно к способу защиты прав, но не к

частному способу приобретения права собственности, что позволит на законодательном уровне определить его существенные отличия и создаст необходимые предпосылки для его единообразного применения.

Применение вещно-правовых способов защиты к отношениям долевой собственности должно учитывать фактор владения.

Собственник доли, владеющий имуществом, защищен всеми вещно-правовыми исками.

Негаторный иск применим к отношениям между сособственниками.

Сособственник доли, не владеющий имуществом, из всех вещно-правовых способов защиты может выбрать лишь иск о признании права собственности.

Институт защиты права собственности был и остается одним из самых важных и необходимых институтов гражданского права. И от того, сможем ли мы правильно его использовать на практике, зависит не только уровень благосостояния отдельных граждан, но и экономика государства в целом.

Список использованных источников

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 22.05.2022) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 2566.

2. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 14.11.2002 № 138-ФЗ (в ред. от 16.04.2022) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. от 01.05.2022) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.

4. О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей : Федеральный закон от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ (в ред. от 26.03.2022) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 33 (часть I). – Ст. 3431.

5. Об исполнительном производстве : Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ (в ред. от 30.12.2021) // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 41. – Ст. 4849.

6. О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в ред. от 01.05.2022) // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344.

Материалы судебной практики

7. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 (в ред. от 25.12.2018) // Российская газета. – 1996. – № 152. – от 13 августа.

8. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : Постановление Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 (в ред. от 23.06.2015) // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2010. – № 6. – П. 19.

9. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. (в ред. от 23.06.2015) // Российская газета. – 2010. – № 109. – от 21 апреля.

10. Постановление Президиума ВАС РФ от 13 сентября 2011 г. № 3413/11 по делу № А56-7754/2009 Определение Верховного Суда РФ от 3 декабря 2013 г. № 4-КГ13-32 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 20.05.2022).

11. Определение Верховного Суда РФ от 3 декабря 2013 г. № 4-КГ13-32 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 20.05.2022).

12. О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 // Российская газета. – 2015. – № 270. – от 30 ноября.

13. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 // Российская газета. – 2015. – № 140. – от 30 июня.

14. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 4 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26 декабря 2018 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа : URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 17.05.2022).

Научная и специальная литература

15. Андреев Ю.Н. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты: монография/ Ю.Н. Андреев. – М.: Норма, Инфра-М, 2016. – 320 с.

16. Василевская Л.Ю. Иск о признании права: проблемы определения и толкования / Л.Ю. Василевская // Судья. – 2020. – № 6. – 205 с.

17. Виниченко Ю.В. Соседское право и право собственности: вопрос взаимосвязи (историко-правовое исследование) / Ю.В. Виниченко // Вестник Пермского университета. – Пермь, 2013. – № 1(19). – 150 с.

18. Гражданское право: В 2 т.: Учебник (том 1) (3-е издание, переработанное и дополненное) [Электронный ресурс] / под ред. Б.М. Гонгалo. – Статут, 2020.–Режим доступа :URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 17.05.2022).

19. Гражданский кодекс Российской Федерации: Постатейный комментарий: В 3 т. [Электронный ресурс] / Под ред. П.В. Крашенинникова. Т. 1: Комментарий к части первой. – С. 571. – Режим доступа : URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 17.05.2022).

20. Гришаев С.П. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации Жилищный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий. Путеводитель по судебной практике [Электронный ресурс] / отв. ред. Ю.Ф. Беспалов. – Проспект, 2020.– Режим доступа :URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 17.05.2022).

21. Зарубин А.В. Особенности применения вещно-правовых способов защиты к доле в праве общей собственности / А.В. Зарубин // Гражданское право. – 2020. – № 5. – 215 с.

22. Иванова Т.Н. Обеспечительная передача права собственности: сравнительно-правовое исследование / Т.Н. Иванова, О.В. Монченко // Право и экономика. – 2021. – № 8. – 180 с.

23. Камышанский В.П., Марухно В.М. Рецензия на монографию Ю.Н. Андреева «Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика» / В.П. Камышанский, В.М. Марухно // Власть закона. – 2020. – № 3. – 260 с.
24. Камышанский В.П. Об ограничениях права собственности и модернизации вещных прав в ГК РФ / В.П. Камышанский // Гражданское право. – 2021. – № 5. – 217 с.
25. Латыпов Д.Н. Признание права как способ защиты гражданских прав: Дис. ... канд. юрид. наук. / Д.Н. Латыпов. – Екатеринбург, 2010. – 250 с.
26. Люшня А.В. Защитные возможности негаторного иска / А.В. Люшня // Закон. – 2019. – № 2. – 230 с.
27. Мацакян Г.С. Иск о признании права пользования: проблемы теории и практики/ Г.С. Мацакян // Актуальные проблемы российского права. – 2020. – № 2. – 274 с.
28. Папушина Е.И. Гражданско-правовая защита владения в англо-американском праве / Е.И. Папушина // Законодательство. – 2021. – № 7. – 181 с.
29. Право собственности: актуальные проблемы: Монография / Отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров. – М.: Статут, 2008. – 330 с.
30. Савин Р.А. Исковые формы защиты приобретательной давности и права собственности на спорный земельный участок / Р.А. Савин // Гражданское право. – 2021. – № 3. – 159 с.
31. Скловский К.И. Комментарий к Постановлению Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда 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»/ К.И. Скловский. – М.: Статут, 2011. – 144 с.
32. Старовойтова А.С. Признание права как способ защиты вещных прав / А.С. Старовойтова // Актуальные проблемы российского права. – 2020. – № 3. – 160 с.

33. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк/ Е.А. Суханов. – М.: Статут, 2020. – 370 с.