

Иванова Владислава Сергеевна

студентка

Научный руководитель

Латынин Олег Анатольевич

д-р юрид. наук, доцент, профессор

Крымский филиал ФГБОУ ВО «Российский
государственный университет правосудия»

председатель

Двадцать первый арбитражный апелляционный суд

г. Симферополь, Республика Крым

ВИНДИКАЦИОННЫЙ ИСК: ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

***Аннотация:** в статье рассматриваются особенности применения виндикационного иска как важного инструмента защиты имущественных прав на недвижимое имущество. Автор анализирует условия, необходимые для подачи и удовлетворения иска, а также выделяет ключевые аспекты, связанные с идентификацией имущества и государственной регистрацией прав.*

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

С ростом числа сделок с недвижимостью увеличивается и количество судебных споров, связанных с правами на имущество, в этой связи усиливается необходимость применения гражданско-правовых механизмов для защиты имущественных прав собственников от незаконно владения.

Одним из вещно-правовых способов защиты права собственности, предусмотренным гражданским законодательством, являются так называемые виндикационные иски, заявляемые в случаях истребования имущества из незаконного владения.

Под виндикацией понимают «заявление, содержащее в себе непосредственно внедоговорное требование собственника, который не обладает вещью, к

не собственнику, который фактически владеет ей без законных оснований, вернуть в натуре указанную вещь» [7].

Таким образом, виндикационный иск – это иск не владеющего собственника к владеющему не собственнику об истребовании имущества из чужого незаконного владения [8].

В настоящее время виндикационный иск является одним из ключевых способов защиты права собственности на недвижимость, так как он направлен на восстановление утраченного имущества, а также позволяет защитить право собственника на пользование и распоряжение имуществом.

В юридической доктрине четко определены условия, при которых может быть подан виндикационный иск. Во-первых, истец должен обладать правом собственности на спорное имущество, то есть иметь законные основания для признания его собственником. Во-вторых, утрата владения имуществом должна произойти против воли собственника, то есть без его добровольного согласия. В-третьих, имущество находится во владении другого лица, которое не имеет на это законных оснований, а значит, удерживает его незаконно. Наконец, виндикационный иск может быть применен только в отношении индивидуально-определенного имущества, то есть такого, которое обладает уникальными признаками, позволяющими его четко идентифицировать.

Подтверждением этому служит позиция, которая нашла свое отражение в решении по гражданскому делу Октябрьского районного суда г. Томска областного суда по исковому заявлению об изъятии из чужого незаконного владения нежилого помещения [5]. В данном деле ключевым фактором для положительного исхода для истца стало наличие государственной регистрации права собственности на спорное нежилое помещение и выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Из этого следует вывод о том, что наличие государственной регистрации существенно упрощает защиту права собственности на недвижимое имущество в рамках виндикационного иска.

В делах о виндикации земельных участков ключевым условием является наличие четко определенных границ, позволяющих точно индивидуализировать

участок. Для удовлетворения виндикационного иска важное значение имеет идентичность и индивидуальную определенность спорного имущества, которое может быть выражено в определенных границах земельного участка. Соответственно, для того чтобы иск об освобождении самовольно занятого участка был удовлетворен, истец обязан доказать, что ответчик использовал участок в пределах тех границ, которые находятся в собственности истца.

Так, решением Щелковского городского суда Московской области от 15 февраля 2024 г. по делу №2-8871/2023 [6] были удовлетворены исковые требования об обязании освободить самовольно занятый земельный участок, так как ответчик не смог предоставить сведения о чётких границах спорного участка.

Виндикационный иск может быть подан и в отношении добросовестного приобретателя.

В ГК РФ закреплены следующие случаи виндикации:

Во-первых, когда имущество приобретено возмездно у лица, которое не имело права его отчуждать, имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

Во-вторых, когда имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать.

Так, в п. 39 совместного постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что, по смыслу п. 1 ст. 302 ГК РФ, собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли. Недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует сама по себе о его выбытии из владения, передавшего

это имущество лица помимо его воли. Судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу [2].

Практическим примером может служить Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 15 декабря 2023 года по делу № А32-42289/2023 [3] об истребовании из чужого незаконного владения. В данном деле истец потребовал истребовать из чужого владения конкретные объекты недвижимости (нежилые помещения) и земельные участки. Судом установлено, что уполномоченным лицом согласие на выкуп имущества дано не было, воля собственника на выбытие имущества отсутствовала. Таким образом, имущество выбыло из владения собственника (государства) без его согласия, а значит, правовые основания для владения объектами у ответчика отсутствуют. Это обстоятельство стало одним из решающих факторов для удовлетворения иска.

Кроме того, стоит отметить, что право на виндикационный иск прекращается в случае, если истекла исковая давность и о таком истечении срока заявлено в судебном разбирательстве по иску об истребовании.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в постановлении от 29.09.2015 №43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», в пункте 10 разъяснил, что исковая давность применяется только по заявлению стороны в споре, которая несет бремя доказывания обстоятельств, свидетельствующих об истечении срока исковой давности [1].

Так, Арбитражный суд Челябинской области отказал в удовлетворении виндикационного иска, в силу того что исковая давность истекла и об этом было заявлено ответчиком в судебном заседании [4].

Виндикационный иск представляет собой важный инструмент для защиты имущественных прав собственников. Он широко используется в юридической практике и является специфическим способом защиты прав на недвижимое имущество. Данный механизм позволяет собственнику истребовать свое имущество из незаконного владения, восстанавливая тем самым свои права.

Список литературы

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 №43 (ред. от 22.06.2021) «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» // Российская газета. – 05.10.2015. – №22.

2. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума 179 Верховного Суда РФ №10, Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации №22 от 29 апреля 2010 г. // СПС «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100466/ (дата обращения: 15.10.2024).

3. Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 15 декабря 2023 года по делу №А32-42289/2023 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ras.arbitr.ru> (дата обращения: 07.10.2024).

4. Решение Арбитражного суда Челябинской области от 1 февраля 2023 г. по делу №А76-12519/2017 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ras.arbitr.ru> (дата обращения: 07.10.2024).

5. Решение Октябрьского районного суда г. Томска от 2 февраля 2024 г. по делу №2-4999/2023 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru> (дата обращения: 10.10.2024).

6. Решение Щелковского городского суда Московской области от 15 февраля 2024 г. по делу №2-8871/2023 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru> (дата обращения: 11.10.2024).

7. Илькун А.С. Иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения // Научно-исследовательский институт актуальных проблем современного права: сборник научно-практических статей / ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина». – Краснодар, 2020. – С. 110–113. – EDN TMHBN

8. Разумовская Е.В. Гражданское право. Общая часть: учебник и практикум для вузов / Е.В. Разумовская. – 7-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2024. – 253 с. – ISBN 978-5-534-08703-1 // Образовательная платформа Юрайт: сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://urait.ru/bcode/535486/p.181> (дата обращения: 22.10.2024).