

Гайтамирова Заира Зелимхановна

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право,
международное частное право

**Пути совершенствования защиты права собственности и иных
вещных прав**

Аннотация. В статье анализируются различные точки зрения по совершенствованию защиты права собственности и иных вещных прав.

Предлагаются пути совершенствования законодательства в области защиты права собственности.

Ключевые слова: право собственности, вещные права, защита права собственности, способы защиты права собственности, виндикация

В доктрине гражданского права и судебно-арбитражной практике до настоящего времени не выработана единая позиция о содержании защиты права собственности и иных вещных прав. В связи с этим, на практике возникает множество проблем. В настоящей статье приведем пути совершенствования законодательства в области защиты права собственности и иных вещных прав.

Иски о признании права собственности. Правила п. 1 ст. 302 ГК РФ не регулируют отношения приобретения имущества в собственность. Здесь добросовестность служит ограничителем виндикации, т. е. законодатель придает ей свойства юридического средства защиты участника оборота, получившего имущество по сделке с неуправомоченным отчуждателем, от виндикационных притязаний собственника. В виндикационном процессе традиционно положение истца как собственника спорного имущества, а ответчика – как лица, не имеющего субъективного права на вещь [4, с. 650].

Поэтому, когда истец по иску о признании права собственности на имущество при обосновании иска ссылается на добросовестность, это будет свидетельствовать либо о его юридической неграмотности, либо означать юридическую порочность приобретения имущества, поскольку в имущественном обороте добросовестность предстает не только как общее мерило поведения, но и как неосведомленность о фактах.

Фактическое нахождение имущества у истца или ответчика по иску о признании права собственности не препятствует применению данного способа защиты права собственности. Здесь необходимо ясное понимание той юридической цели, на которую направлен этот способ защиты, поскольку «...иск о признании права собственности – это внедоговорное требование собственника имущества о констатации перед третьими лицами факта принадлежности истцу права собственности на спорное имущество, не соединенное с конкретными требованиями о возврате имущества или устранении иных препятствий, не связанных с лишением владения...». Как видим, цель иска о признании права собственности отличается от юридических результатов, к которым устремлены виндикационный и негаторный иски.

В юридической литературе высказывается точка зрения о недопустимости применения такого способа защиты права, как признание недействительным зарегистрированного права.

Научные исследования последних лет предлагают различные варианты разрешения вопроса о том, каким способом (каким иском) надлежит оспаривать зарегистрированное право на объект недвижимости. В работе О.Г. Ломидзе и Э.Ю. Ломидзе предлагают использовать виндикационный иск, а также такой способ защиты, как восстановление положения, существовавшего до нарушения права [2, с. 27], обуславливая эти предложения необходимостью внесения изменений в Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Оценивая эти предложения, можно отметить, что виндикационный иск предназначен для истребования собственником имущества из владения другого лица.

Предложение О.Г. Ломидзе, Э.Ю. Ломидзе оспорить неправильно зарегистрированное право на недвижимое имущество посредством такого способа защиты, как восстановление положения, существовавшего до нарушения права, путем восстановления в реестре записи о собственнике и погашения записи о незаконном владельце, не находит материальной основы в действующем законодательстве. К тому же надежды на появление в законодательстве о регистрации детальных предписаний для регистрирующего органа – какие регистрационные действия проводить во исполнение того или иного судебного решения – пока не находят реального воплощения.

Авторы подобных предложений вольно или невольно возвращаются к проблеме конкуренции исков, т.е. когда для реализации нормы п. 1 ст. 2 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним предлагается использовать несколько способов защиты, по выбору истца. Такой подход может окончательно запутать участников имущественного оборота и внести сумятицу в судебную практику по данному вопросу, с огромным трудом формирующуюся на протяжении ряда лет.

Оспариванию материального права на имущество адекватным будет заявление о своем праве на это имущество, что соответствует иску о признании права собственности. Причем данный иск должен сопровождаться требованием о признании недействительным материально-правового основания зарегистрированного права ответчика [1, с. 67].

Очевидна необходимость изменения практики оспаривания зарегистрированного права и регистрации права собственности на основании судебных решений. Однако здесь следует придерживаться более четких формулировок во избежание злоупотреблений как со стороны регистрирующих органов, так и со стороны лиц, обращающихся за регистрацией прав.

Во-первых, иск об освобождении имущества от ареста (исключении из описи) может быть предъявлен собственником недвижимой вещи, право которого уже зарегистрировано в реестре. В таком случае решение суда об

удовлетворении этого иска не будет основанием для внесения в реестр сведений о собственнике.

Во-вторых, согласно ст. 305 ГК РФ виндикационный и негаторный иски вправе предъявить помимо собственника лицо, владеющее имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором. Иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения может быть заявлен лицом, владеющим недвижимостью на праве хозяйственного ведения, или арендатором. Несомненно то, что вывод об удовлетворении такого иска, содержащийся в резолютивной части решения суда, не может служить основанием для регистрации права собственности за истцом. Конечно, в описательной и мотивировочной части судебного акта будет обозначено действительное правовое положение истца по отношению к спорному имуществу. При судебном разбирательстве по рассмотрению виндикационного и негаторного исков, поданных собственником, подлежит выяснению факт принадлежности спорного имущества истцу на праве собственности, о чем также будет указано в мотивировочной части решения суда.

Вместе с тем положения Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним не обязывают регистратора совершать регистрационные записи на основании выводов или доводов суда, содержащихся в описательной и мотивировочной части судебного акта [3, с. 71].

Очевидно то, что лицо, оспаривающее зарегистрированное право собственности, полагает себя собственником спорного имущества, хотя, по сведениям государственного реестра, не является таковым на момент подачи иска. Отсюда следует вывод о том, что оспаривание зарегистрированного права собственности с необходимостью требует признания права собственности за истцом. Для этого как раз предусмотрен такой способ защиты гражданских прав, как иск о признании права [5, с. 142].

Поэтому наряду с иском о признании недействительным основания возникновения зарегистрированного права, иск о признании права собственности на недвижимость, предъявленный к лицу, незаконно зарегистрировавшему право собственности, и удовлетворение такого иска можно представить в качестве формы реализации законоположения об оспаривании зарегистрированного права в судебном порядке, а также в качестве основания к прекращению государственной регистрации права собственности ответчика.

Литература

1. Зорина Н.В., Мартемьянов В.Б., Мурзин Д.В., Напольская Н.Е., Петров Е.Ю., Банных Е.А., Селивёрстова Е.В., Сидорская Ю.М., Хорошун Ю.Л. Проблемы применения законодательства о защите права собственности и других вещных прав, а также земельного законодательства // Вестник Федерального арбитражного суда Уральского округа. 2012. № 3.
2. Ломидзе О.Г., Ломидзе Э.Ю. Защита права собственника недвижимости и стабилизация положения ее приобретателя: влияние регистрации // Вестник ВАС РФ. 2007. № 1.
3. Нешатаева Т.Н. Защита собственности: в европейском суде по правам человека и в арбитражных судах российской федерации // Российское правосудие. 2013. № 1.
4. Право собственности: актуальные проблемы / Отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров. М., 2008.
5. Скрыбин С.В. Споры о защите владения, права собственности и иных вещных прав: некоторые особенности доказывания // Власть Закона. 2012. № 4.