

Научная статья

УДК 347.2/3

DOI 10.25205/2542-0410-2021-17-3-47-53

Виндикация недвижимости: этап построения общей виндикационной модели защиты нарушенных абсолютных прав

Дмитрий Витальевич Мурzin

Уральский государственный юридический университет

Екатеринбург, Россия

agaety@mail.ru, <https://orcid.org/0000-0002-0384-4351>

Аннотация

Рассматривается разработанная в российской науке и практике юридическая конструкция виндикации недвижимого имущества. Защита прав собственника недвижимости, утратившего владение и не числящегося в ЕГРН, осуществляется путем предъявления в суд двух исков: о признании права собственности и виндикационного. Из-за особенностей сроков исковой давности в российской практике установлен приоритет фактического владения недвижимостью над записями о праве собственности в ЕГРН. Необходимость сочетания двух требований вызвана их возможной конкуренцией в связи с применением к каждому требованию своих правил о действии исковой давности. Отказ от распространения исковой давности на виндикационное требование о возврате владения должен привести к установлению только одного требования в рамках способа защиты нарушенных прав собственника на недвижимость – виндикации. Самостоятельный же иск о признании права в этой ситуации представляется избыточным. Его необходимость обусловлена попыткой применения германской модели защиты нарушенных прав собственника недвижимости, где невозможность виндикации обусловлена высоким уровнем публичной достоверности записей в реестре. В современной России позиция полного отрицания виндикации недвижимости не подкреплена последовательным проведением принципа бесповоротности зарегистрированных в государственных реестрах прав. В то же время конструкция иска о защите прав собственника недвижимости, позволяет сделать первый шаг к разработке виндикационной модели защиты всякого абсолютного права, элементами которой являются требование о признании права и требование о восстановлении легитимации правообладателя.

Ключевые слова

защита права, право собственности, виндикация, владение, недвижимость, государственный реестр, публичная достоверность

Для цитирования

Мурзин Д. В. Виндикация недвижимости: этап построения общей виндикационной модели защиты нарушенных абсолютных прав // Юридическая наука и практика. 2021. Т. 17, № 3. С. 47–53. DOI 10.25205/2542-0410-2021-17-3-47-53

Vindication of Real Estate: The Stage of Building a General Vindication Model for the Protection of Violated Absolute Rights

Dmitry V. Murzin

Urals State Law University
Ekaterinburg, Russian Federation
agaety@mail.ru, <https://orcid.org/0000-0002-0384-4351>

Abstract

The article considers the legal structure of vindication of real estate developed in Russian science and practice. Protection of the rights of the owner of real estate who has lost possession and is not registered in the Unified State Register of Real Estate (EGRN) is carried out by filing two lawsuits in court: for recognition of the right of ownership and vindication. Due to the peculiarities of the statute of limitations, in Russian practice, the priority of actual ownership of real estate over the records of ownership in the Unified State Register of Legal Entities is established. The need to combine the two claims is caused by their possible competition in connection with the application to each claim of its own rules on the validity of the statute of limitations. The refusal to extend the limitation period to the vindication claim for the return of ownership should lead to the establishment of only one claim within the framework of the method of protecting the violated rights of the owner to real estate – vindication. An independent claim for recognition of the right in this situation seems redundant. Its necessity is caused by an attempt to apply the German model of protection of the violated rights of the owner of real estate, where the impossibility of vindication is due to the high level of public reliability of entries in the register. In modern Russia, the position of complete denial of vindication of real estate is not supported by the consistent implementation of the principle of irrevocability of rights registered in state registers. At the same time, the construction of a claim for the protection of the rights of the owner of real estate allows us to take the first step towards the development of a vindication model for the protection of any absolute right, the elements of which are the requirement to recognize the right and the requirement to restore the legitimization of the right holder.

Keywords

protection of the right, ownership, vindication, ownership, real estate, state register, public credibility

For citation

Murzin D. V. Vindication of Real Estate: The Stage of Building a General Vindication Model for the Protection of Violated Absolute Rights. *Juridical Science and Practice*, 2021, vol. 17, no. 3, pp. 47–53. (in Russ.) DOI 10.25205/2542-0410-2021-17-3-47-53

1. Проблема применимости виндикационного иска к недвижимости

Принятие российским правом системы регистрации прав на недвижимое имущество поставило перед практикой вопрос о пригодности в изменившихся условиях классических средств защиты собственника недвижимости.

В свое время Редакционная комиссия по составлению проекта Гражданского уложения Российской империи отмечала, что «виндикация ограничена в отношении недвижимых имуществ там, где существует вотчинная система... Иск о праве собственности невозможен в отношении недвижимого имущества, которое бесповоротно приобретено владельцем по вотчинной книге» [1, с. 623]. В современной юридической литературе Е. А. Суханов, говоря об особенностях защиты вещных прав на недвижимость, считает неудачным использование норм ст. 302 ГК РФ к виндикации недвижимости и указывает на то, что «споры об истребовании недвижимых вещей по существу должны сводиться к спорам о правильности соответствующих записей в ЕГРН, имеющих правоустанавливающее значение в силу публичной достоверности данного реестра» [2, § 2, гл. 8]¹. Одним из доводов в пользу невозможности виндикации недвижимости является то, что «ответчиком будет значиться лицо, которое записано в качестве собственника» [3, с. 123].

¹ Текст цитируется по СПС «КонсультантПлюс».

В. В. Витрянский указывает на особенности фиксации права как на формальный признак различия в нарушении права собственности на движимые и недвижимые вещи: есть элементарное нарушение права собственности, «связанное с примитивным завладением чужим имуществом (его захватом)», в таком случае достаточными способами защиты являются виндикационный и негаторный иск, и есть нарушение права собственности, которое сопровождается юридическими действиями по оформлению права [4, с. 19]. Соответственно, в литературе отмечается, что появление в современной России «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» [5, с. 121].

Таким образом, главный довод о невозможности виндикации недвижимости – это бесспорность зарегистрированного права собственности на недвижимость (предполагается, что закрепленность прав в реестрах устраняет сомнения в принадлежности права собственности). Но, как представляется, в современной России позиция полного отрицания виндикации недвижимости не подкреплена последовательным проведением принципа бесповоротности зарегистрированных в государственных реестрах прав.

2. Виндикация недвижимости в российской практике

Российская судебная практика не исключает возможность предъявления виндикационного иска в отношении недвижимого имущества (в отношении зарегистрированного права используется даже формулировка «возврат имущества во владение его собственника»²). В качестве особенности отмечена выписка из ЕГРН как доказательство права собственности истца³. Тем самым формально истцом по виндикационному требованию может быть только лицо, зарегистрированное в ЕГРН, а ответчиком – владелец недвижимости, не внесенный в ЕГРН в качестве собственника.

Если лицо, считающее себя собственником, не только не значится в реестре, но и лишено владения недвижимостью, предъявление одного только иска о признании права (направленного на изменение записей в реестре) будет лукавством: такое «признание сопровождается изъятием имущества у того, за кем оно числится, значит, это не только признание, но одновременно и присуждение»⁴. Наука и судебная практика выработали для такой ситуации следующий подход. Истец должен предъявить в суд два требования: 1) о признании права собственности на спорную недвижимость и 2) виндикационное – об истребовании недвижимости из владения ответчика⁵.

Решение вопроса о признании права собственности напрямую зависит от того, возможно ли удовлетворение виндикационного иска. Изолированное признание права собственности за истцом, который лишен возможности истребовать свое имущество от ответчика-владельца, приведет к нетерпимой ситуации возникновения «голого» права. Тем самым требование о признании права собственности подпадает под правовой режим виндикационного иска, в том числе и в отношении сроков исковой давности: истечение срока исковой давности для

² Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». П. 52.

³ Там же. П. 36.

⁴ Конференция, посвященная способам защиты от неправомерного захвата корпоративного контроля // Закон. 2006. Июль. С. 84 (из выступления А. А. Иванова).

⁵ Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». П. 52.

виндикации влечет и отказ в признании права собственности⁶. И наоборот, владелец недвижимости, не внесенный в ЕГРН, но считающий себя собственником, обходится предъявлением только одного иска – о признании права собственности, на который не распространяется действие срока исковой давности. Необходимость сочетания двух требований вызвана их возможной конкуренцией в связи с применением к каждому требованию своих правил о действии исковой давности. Следовательно, из-за особенностей сроков исковой давности в российской практике установлен приоритет фактического владения недвижимостью над записями о праве собственности в ЕГРН.

Следует отметить, что при применении виндикации в отношении недвижимости в чистом виде вопрос о конкуренции сроков исковой давности не вставал бы (применялась бы только давность, установленная для виндикационного иска). Планируемый отказ от распространения исковой давности на виндикационное требование⁷ должен будет привести к установлению только одного требования в рамках способа защиты нарушенных прав собственника, лишившегося владения недвижимостью, – и это будет виндикация.

В литературе высказано мнение об излишнем усложнении способа защиты нарушенных прав собственника недвижимости за счет необходимости предъявления иска о признании права собственности, поскольку выяснение вопроса принадлежности права и так уже входит в предмет доказывания по виндикационному иску [6, с. 65]. Думается, что моделирование рассмотренного способа возврата недвижимости посредством иска о признании права было первоначально обусловлено попыткой применения германской модели защиты нарушенных прав собственника недвижимости. Отказ от иска о признании права, вытеснение его виндикационным иском, будет означать признание крайне слабого уровня публичной достоверности системы регистрации прав на недвижимость в России. Это реальность, с которой теория, возможно, не готова смириться.

3. Теоретическая конструкция виндикации как способа защиты нарушенных прав собственника недвижимости

Имеются попытки обосновать применимость виндикации для защиты прав собственника недвижимости переносом категории «владение» на иной способ легитимации субъекта. В начале XX в. В. И. Синайский утверждал, что не без основания проводят полную параллель между регистрацией как «системой укрепления недвижимостей» и владением «как системой укрепления движимостей» [7, с. 204]. В современной литературе А. Б. Бабаевым указывается: «Функцию легитимации носителя прав на вещь (репрезентативную функцию)... владение способно выполнять только в отношении движимой вещи... Видимо, это обстоятельство, а точнее различные его следствия, побудили современных законодателей ввести систему регистрации прав на недвижимость. Можно сказать, что подобная система во многом заменяет институт владения» [8, с. 212–213].

Однако при реализации в начале XX в. в Германии системы государственной регистрации недвижимости пропасть между владением движимыми вещами и записью о праве собственности на недвижимость в реестре стала непреодолимой. Встает вопрос: если под влиянием немецкой теории запись в реестре о правах на недвижимость равнозначна владению, почему тогда в соответствии с той же теорией невозможна виндикация недвижимости? Владение движимыми вещами и регистрация права на недвижимость являются категориями антагонистичными, они не могут замещать друг друга. Владение – это вообще «событие, происходя-

⁶ См. п. 5.1 Рекомендаций Научно-Консультативного Совета при Федеральном арбитражном суде Уральского округа от 23–24 мая 2007 г. № 1/2007 (СПС «КонсультантПлюс»).

⁷ Предложение разработано в ходе реформы гражданского законодательства. См. проект Федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации». URL: <http://privlaw.ru/povestka-47/> (дата обращения 30.06.2021).

щее негласно» [1, с. 599], а всё, что находится вне реестра, *не должно* иметь юридического значения, т. е. *должно* считаться несуществующим.

Представляется, что причины невозможности виндикации недвижимости в германской правовой системе те же самые, что и причины невозможности виндикации движимых вещей во французской правовой системе⁸ – это абсолютная публичная достоверность факта владения или записи в реестре, которая приводит к «неопровергимой» презумпции права собственности. Тем самым истец, требующий возврата ему господства над объектом, не может быть квалифицирован как собственник, что исключает и возможность виндикации. Если для недвижимости «внешним знаком наличия права становится не владение вещью, а запись в реестре» [9, с. 62], то именно эта видимость права, которая при абсолютной степени публичной достоверности влечет бесповоротность прав, и влияет на возможность виндикации вещи. И эта возможность или невозможность виндикации объекта не зависит от того, существует ли возможность применить к этому объекту категорию «владение». Тем самым расширение категории «владение» на записи в системе учета прав на различные объекты не способно само по себе решать проблему общего способа защиты прав правообладателя, противоправно лишенного своего имущества – материального либо нематериального.

В российской правовой системе опровергимыми являются как презумпция владения в виде собственности в отношении движимых вещей, так и презумпция собственности (правообладания) в отношении регистрируемого имущества. Признание права допустимо только при опровергимых презумпциях. Если во Франции презумпция права собственности владельца признается неопровергимой, это влечет невозможность виндикации движимых вещей. Если в Германии существует бесповоротность прав, внесенных в поземельные книги, недопустима виндикация недвижимости. Соответственно, и классическая виндикация в узком смысле, и виндикационная модель защиты абсолютного права возможны только при условии допущения опровергимости презумпции правообладания.

Представляется, что именно отсутствие в российском правопорядке полной публичной достоверности (и, соответственно, бесповоротности прав) и позволяет использовать виндикационную модель для защиты нарушенных абсолютных прав. Слабая публичная достоверность служит основанием для применения виндикационной модели.

4. На пути к виндикационной модели защиты абсолютного права

В целом особенностью виндикационного требования о возврате недвижимости является сочетаемость его с требованием о формальном восстановлении легитимации собственника.

На примере с недвижимостью практика продемонстрировала двоякое значение иска о признании права: собственно иск о констатации, когда владение недвижимостью находится у истца, и иск о признании права, неразрывно связанный с виндикационным иском, когда истец лишен владения недвижимостью. В данной конструкции отразилось понимание того, что господство над недвижимостью не ограничивается только правильной записью в реестре. Господством собственника над недвижимостью признается владение этой недвижимостью, при этом от возможности удовлетворения виндикационного иска невладеющего собственника зависит удовлетворение иска о признании собственности (который в данном случае выполняет функцию требования об изменении записи в ЕГРН). Следовательно, в отношении недвижимости российский правопорядок признает ситуацию, когда легитимация собственника путем внесения его в государственный реестр не означает установление господства над недвижимостью. Презумпция права собственности, возникающая при наличии в реестре записи о невладеющем собственнике, оказывается ложной. Таким образом, при виндикации

⁸ Этот вывод делается из анализа положения ч. 1 ст. 2279 Французского Гражданского кодекса «En fait des meubles possession vaut titre» – «В отношении движимых вещей владение вещью равнозначно правооснованию». А. В. Венедиктов отмечал, что в связи с нормой ст. 2279 ФГК «посессорный процесс по отношению к движимостям вообще отпал» [10, с. 341].

недвижимости возврат владения является подлинной легитимацией собственника, поскольку восстановление в ЕГРН сведений о правообладателе является только следствием возврата владения недвижимостью.

Но в этом случае требование о возврате владения недвижимостью представляет собой виндикационное требование в чистом виде. Думается, нет оснований выделять в таком виндикационном требовании автономный иск о признании права только потому, что потребуется совершить формальное действие по исправлению записи в реестре. Схожие формальности существуют в сфере истребования бездокументарных ценных бумаг (необходимость восстановления записей в системе учета прав акционеров и иных правообладателей), однако законодательство и судебная практика обходятся без нагромождения требований в защиту права: иск о возврате бездокументарных ценных бумаг признается достаточным для защиты нарушенных прав правообладателя (ст. 149.3 ГК РФ). При этом признание права является непременным элементом виндикационной модели – спор о праве является квалифицирующим признаком петиторной защиты, без такого спора имеет место только владельческая (посессорная) защита.

Конструирование в российской практике двухсоставного иска о защите прав собственника недвижимости, позволяет обнаружить элементы способа защиты всякого абсолютного права: требование о признании права и требование о восстановлении легитимации (будь то возврат владения для движимых вещей или восстановление сведений о правообладателе в системе учета прав для нематериальных объектов, или совокупный возврат владения и восстановление сведений в ЕГРН для недвижимости). Такой генеральный способ защиты может быть охарактеризован как виндикационная модель защиты нарушенного абсолютного права. Таким образом, защита правообладателя, который противоправно лишился регистрируемого имущества, должна строиться по виндикационной модели, когда неразрывными составляющими одного иска о присуждении являются требование о признании права на имущество (абсолютная составляющая) и требование о восстановлении легитимации в качестве правообладателя (относительная составляющая, адресованная конкретному нарушителю права). Детальная разработка виндикационной модели представляется перспективной для науки гражданского права.

Список литературы

1. Гражданское уложение. Проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения: В 2 т. / Под ред. И. М. Тютрюмова. СПб., 1910. Т. 1. 1228 с.
2. Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. 560 с.
3. Богатырев Ф. О. Как дальше регулировать оборот недвижимости? // Хозяйство и право. 2003. № 11. С. 121–125.
4. Витрянский В. В. Актуальные проблемы судебной защиты права собственности на недвижимость // Гражданское право современной России / Сост. О. М. Козырь, А. Л. Маковский. М.: Статут, 2008. С. 18–34.
5. Старовойтова А. С. Признание права как способ защиты вещных прав // Актуальные проблемы российского права. 2018. № 3. С. 120–127. DOI 10.17803/1994-1471.2018.88.3
6. Латыпов Д. Н. Особенности признания права как способа защиты гражданских прав // Журнал российского права. 2013. № 9. С. 60–71.
7. Синайский В. И. Русское гражданское право. М.: Статут, 2002. 638 с.
8. Бабаев А. Б. Система вещных прав. М.: Волтерс Клювер, 2006. 390 с.
9. Петров Е. Ю. К вопросу о применении абз. 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ // Федеральный арбитражный суд Уральского округа: Практика. Комментарии. Обзоры. 2006. № 4. С. 61–65.
10. Венедиктов А. В. Государственная социалистическая собственность // Венедиктов А. В. Избранные труды по гражданскому праву: В 2 т. М.: Статут, 2004. Т. 2. С. 7–412.

References

1. **Tyutryumov I. M.** (ed.). Civil code. Draft of the Most Highly established Editorial Commission for the Drafting of the Civil Code. In 2 vols. St. Petersburg, 1910, vol. 1, 1228 p. (in Russ.)
2. **Suhanov E. A.** Property Law: a scientific and educational essay. Moscow, Statut, 2017, 560 p. (in Russ.)
3. **Bogatyrev F. O.** How to further regulate the turnover of real estate? *Economy and law*, 2003, no. 11, pp. 121–125. (in Russ.)
4. **Vitryansky V. V.** Actual problems of judicial protection of property rights to real estate. In: Kozyr O. M., Makovsky A. L. (eds.). Civil Law of modern Russia. Moscow, Statut, 2008, pp. 18–34. (in Russ.)
5. **Starovoitova A. S.** Recognition of Right as a Way to Protect Right in Things. *Actual problems of Russian law*, 2018, no. 3, pp. 120–127. (in Russ.) DOI 10.17803/1994-1471.2018.88.3
6. **Latypov D. N.** Features of the recognition of the right as a way to protect civil rights. *Journal of Russian Law*, 2013, no. 9, pp. 60–71. (in Russ.)
7. **Sinaisky V. I.** Russian Civil Law. Moscow, Statut, 2002, 638 p. (in Russ.)
8. **Babaev A. B.** The system of property rights. Moscow, Volters Kluver, 2006. 390 p. (in Russ.)
9. **Petrov E. Yu.** On the application of subparagraph 2 of paragraph 2 of Article 223 of the Civil Code of the Russian Federation. *Federal Arbitration Court of the Ural District: Practice. Comments. Reviews*, 2006, no. 4, pp. 61–65. (in Russ.)
10. **Venediktor A. V.** State socialist property. In: Venediktor A. V. Selected works on Civil Law. In 2 vols. Moscow, Statut, 2004, vol. 2, pp. 7–412. (in Russ.)

Информация об авторе

Дмитрий Витальевич Мурзин, кандидат юридических наук, доцент

Information about the Author

Dmitry V. Murzin, Candidate of Sciences (Law), Associate Professor

Статья поступила в редакцию 10.05.2021;
одобрена после рецензирования 01.07.2021; принята к публикации 01.09.2021
The article was submitted 10.05.2021;
approved after reviewing 01.07.2021; accepted for publication 01.09.2021