КРАСНОВА СВЕТЛАНА АНАТОЛЬЕВНА

доцент кафедры гражданского права и процесса Кемеровского института (филиала) РГТЭУ

ВИНДИКАЦИЯ КАК СПОСОБ ЗАЩИТЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Современное правовое регулирование вопросов защиты права собственности осуществляется по одним и тем же правилам независимо от вида вещи. В то же время специфика правового режима недвижимости порождает вопрос о возможности и достаточности применения виндикации для защиты вещных прав на недвижимое имущество. В статье обосновывается самостоятельный характер виндикационного иска, обеспечивающего восстановление владения как движимыми вещами, так и объектами недвижимости независимо от заявления истцом других требований.

Ключевые слова: виндикация, вещные права, недвижимость

1. О возможности утраты владения объектом недвижимости

До недавнего времени возможность применения вещных исков, в том числе виндикации, для защиты прав на недвижимое имущество не вызывала сомнений у цивилистов. Обязанность незаконного владельца возвратить вещь собственнику закреплялась еще в дореволюционном гражданском праве (ст. 609 ч. 1 т. X Свода законов Российской империи). Поскольку закон не уточнял вид вещей, на которые распространялась эта обязанность, в доктрине и судебной практике вопрос о применении исков о возврате вещи из незаконного владения решался положительно в отношении как движимых, так и недвижимых вещей[1]. Проектом Гражданского уложения Российской империи также предусматривалось право собственника на виндикацию независимо от вида имущества (раздел первый третьей книги проекта)[2].

В советском гражданском законодательстве правило о возможности истребования собственником вещи

[1] *См.: Тютрюмов И.М. Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. СПб., 1908. С. 388 и сл.; Лыкошин А.И. Об отыскании имений из чужого владения // Журнал гражданского и уголовного права. 1888. № 4. С. 26—67.*

[2] *Необходимо уточнить, что условия виндикации недвижимости отличались от аналогичных условий о возврате движимых вещей, что объяснялось введением принципа внесения вещных (вотчинных) прав на недвижимость в вотчинные книги. В соответствии со ст. 745—748 проекта, если лицо добросовестно и возмездно приобрело имущество у лица, которое значилось в книге в качестве собственника, но в действительности им не являлось, настоящий собственник впоследствии не вправе требовать его возврата (принцип бесповоротности вещных прав).*

Loaded: 04-07-2025 AMt 06:29:36

из незаконного владения было сформулировано безотносительно деления вещей на движимые и недвижимые (ст. 59 ГК РСФСР 1922 г., ст. 151 ГК РСФСР 1964 г.). В действующей кодификации формулировка соответствующей нормы также носит общий характер: собственник вправе истребовать *свое имущество* из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК).

Несмотря на отсутствие легальных ограничений, в современной юридической литературе возникло представление о неприменимости виндикации для защиты права собственности на недвижимое имущество. Например, Е.А. Суханов полагает, что лишиться владения как фактического обладания недвижимостью невозможно (за исключением морских и воздушных судов, т.е. «недвижимости в силу закона»). В случае, когда собственника лишают доступа на его землю, он может предъявить не виндикационный, а негаторный иск[3]. Позицию о невозможности утраты владения недвижимостью поддержал в одной из своих публикаций А.М. Эрделевский: все действия третьих лиц в отношении объекта недвижимости лишь затрудняют воздействие на него, препятствуют в пользовании этим объектом. Поэтому о лишении владения можно говорить лишь в отношении такой разновидности недвижимости, как морские, воздушные суда и другие виды недвижимости «по закону»[4]. А.Д. Рудоквас, соглашаясь с высказанным Е.А. Сухановым мнением о невозможности фактической утраты владения недвижимым имуществом, ссылается на существующую в зарубежной цивилистике концепцию «владения по записи», или «книжного владения». Внесение записи о праве собственности в реестр не создает данного права, а устанавливает лишь презумпцию правомерности владения лица, которое значится собственником в реестре прав на недвижимость[5]. В связи с этим А.Д. Рудоквас полагает, что «регистрационная запись дает лицу, на имя которого она внесена в ЕГРП, хозяйственное господство над объектом недвижимости, по своим юридическим последствиям подобное фактическому обладанию движимой вещью»[6].

> Решая вопрос о виндикации недвижимого имущества, необходимо учитывать, что даже наиболее примитивное представление о владении как о фактическом господстве лица над вещью не предполагает постоянного физического контроля над имуществом.

«Для массы вещей осуществление собственности вовсе не связано с условием личного или реального присмотра; их экономическое назначение или их природные свойства нередко исключают всякую охрану или присмотр. Крестьянин не может обнести свои луга и пашни стеною для того, чтобы оградить свою землю от воздействий третьего лица...»[7] Для констатации владения достаточно, если лицо имеет возможность воздействовать на вещь, причем возможность эта основана не столько на физической власти, сколько на правовых и нравственных гарантиях[8]. Если же собственник или иной законный владелец оказываются лишенными такой возможности, владение прекращается. В этом смысле и собственник движимой вещи, которая выбыла из его господства в результате правонарушения (украдена, изъята с применением насилия или угроз), и собственник недвижимости, которая захвачена третьими лицами, оказываются в одинаковом положении лица, утратившего владение и имеющего интерес в его восстановлении.

Представляется также, что возможные нарушения прав на объекты недвижимости не сводятся исключительно к созданию препятствий в пользовании. Если в квартире собственника или на его земельном участке хозяйничает посторонний субъект, а сам собственник лишен возможности воздействовать на принадлежащий ему объект недвижимости (нарушитель установил другой замок на двери, выставил охрану на самовольно занятой территории), это есть не что иное, как утрата возможности непосредственного воздействия на вещь, т.е. утрата владения. Иное дело, когда соб-

---

[3] *См.: Гражданское право. В 4 т. Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права: учеб. / отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2005. С. 183—184 (автор соответствующего раздела — Е.А. Суханов).*

[4] *Эрделевский А.М. О защите права собственности на недвижимое имущество // Хозяйство и право. 2007. № 2. С. 92—96.*

[5] *См.: Рудоквас А.Д. Комментарий отдельных положений постановления Пленума ВС РФ и ВАС 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» в свете грядущей реформы Гражданского кодекса Российской Федерации // Вестник ВАС РФ. 2010. № 7. С. 68—69.*

[6] *Рудоквас А.Д. Указ. соч. С. 72.*

[7] *Иеринг Р. Об основании защиты владения. М., 1883. С. 148.*

[8] *Там же. С. 146—147.*

Loaded: 04-07-2025 AMt 06:29:36

ственник находится на своем земельном участке, а другое лицо (например, сосед) запахивает часть земли или систематически проходит через участок собственника, полагая себя управомоченным на подобные действия. В этом случае возможность контроля, господства над имуществом сохраняется, но собственнику создаются помехи в осуществлении его права.

Существование различных по характеру и последствиям нарушений прав на недвижимость отмечалось еще дореволюционными цивилистами. «Нарушение владения может состоять в совершенном устранении господства, и тогда защита будет направлена на возвращение владения, например, кто-нибудь самовольно занял мою загородную дачу. Нарушение владения может состоять в действиях, препятствующих исключительному господству владельца, и тогда защита будет направлена на охранение владения, например, сосед устроил себе дорогу к пчельнику через мою землю или кто-либо рубит мой лес и сплавляет бревна. В первом случае цель иска заключается в восстановлении прежнего фактического состояния, во втором — в принятии мер, препятствующих лицу продолжать нарушение», — писал Г.Ф. Шершеневич[9].

Характер нарушения (утрата фактического господства над вещью или иные препятствия в осуществлении вещного права) был положен в основу выработанных римским правом и воспринятых многими современными правопорядками владельческих средств защиты. Наряду с интердиктами о возврате движимых вещей применялись интердикты о восстановлении владения недвижимостью[10].

Современные правопорядки также учитывают характер нарушения вещных прав при определении способов их защиты. Например, в ст. 859 Германского гражданского уложения, посвященной самопомощи, наряду с ситуацией лишения владения движимой вещью описывается такое нарушение, как *лишение владения земельным участком*, и его правовые последствия (право владельца восстановить свое владение, удалив нарушителя с захваченного участка). Правила о защите владения недвижимостью имеются и в ряде других зарубежных кодификаций[11].

Возможность утраты владения недвижимым имуществом признавалась законодательством дореволюционной России: всякое владение, даже незаконное, охранялось от насилия и самоуправства вплоть до момента разрешения спора о принадлежности вещи в судебном порядке (ст. 531 Свода законов). И если в доктрине того времени и обсуждался вопрос о сфере применения владельческих исков, то лишь в отношении к движимым вещам[12].

Иски об истребовании объектов недвижимости из чужого незаконного владения встречаются в современной судебной практике: передел корпоративной собственности, рейдерские захваты, сопровождающиеся насильственным вторжением в чужой объект недвижимости, стали в последние годы обыденным явлением. Значительное распространение получила также виндикация для истребования недвижимости, переданной по сделке, признанной впоследствии незаключенной[13]. Все это не позволяет согласиться с утверждением А. Эрделевского о том, что «с позиций российского законодательства виндикационный иск в качестве способа защиты нарушенного правомочия владения может быть предъявлен лишь в отношении движимой вещи»[14].

Идея придания самостоятельного значения владению как хозяйственному господству над объектом недвижимости не только не является порочной (как полагает А.Д. Рудоквас), но и имеет основу в действующем законодательстве. Так, из анализа норм главы 30 ГК РФ следует, что на продавца недвижимого имущества возлагаются две основные обязанности: передать объект недвижимости покупателю и обеспечить переход к последнему права собственности (ст. 551, 556)[15].

---

[9] *Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М., 2005. Т. 1. С. 267.*

[10] *Так, лишение собственника возможности доступа на земельный участок — один из характерных случаев, подпадающих под действие интердикта unde vi (D. 43, 17, 1).*

[11] *См., напр.: ст. 40—41 Закона о вещном праве Эстонии, ст. 166.3 Гражданского кодекса Азербайджана.*

[12] *См.: Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. С. 265.*

[13] *См.: постановления ФАС Дальневосточного округа от 14.11.2006 № Ф03-А51/2006-1/3948, ФАС Волго-Вятского округа от 07.11.2006 по делу № А17-703/2-2006, ФАС Поволжского округа от 10.02.2005 № А49-981/04-149/24.*

[14] *Эрделевский А.М. Указ. соч. С. 95.*

[15] *Следует согласиться с высказанным в юридической литературе мнением о том, что эти обязанности возлагаются также на лицо, отчуждающее недвижимость по иным основаниям, нежели реальные договоры отчуждения (см.: Хаскельберг Б.Л. Правовая природа и значение государственной*

Loaded: 04-07-2025 AMt 06:29:36

«Надлежащее исполнение обязательства продавца требует совершения двух действий, которые необходимо различать: они отличаются по своей правовой природе, содержанию, моменту совершения. Одно представляет собой частноправовой волевой акт обеих сторон — передачу имущества; другое — публично-правовой акт — государственную регистрацию перехода права собственности (иного вещного права)»[16].

> Таким образом, внесение записи о праве собственности приобретателя в реестр по правовым последствиям не тождественно передаче владения недвижимым имуществом.

Если передача имущества свидетельствует об исполнении продавцом соответствующей обязанности, то представление всех необходимых для государственной регистрации документов обеспечивает переход права собственности к приобретателю, т.е. надлежащее исполнение обязанности, предусмотренной ст. 549 ГК. О понимании законодателем владения как хозяйственного господства над недвижимым имуществом свидетельствует и тот факт, что, несмотря на формализацию исполнения[17], продавец недвижимости должен осуществить *фактическую передачу владения* (п. 1 ст. 556). Обязанность продавца по передаче недвижимости считается исполненной при наличии фактического состава, включающего два юридических факта: физического (в виде вручения вещи покупателю) и формально-юридического (в виде подписания сторонами документа о передаче)[18].

Изложенное позволяет утверждать, что владение недвижимым имуществом не сводится исключительно к юридической составляющей («владению по записи»), а фактическое обладание объектом недвижимости (вопреки существующему в научной литературе представлению) не является фикцией[19].

> Представляется, что российское гражданское право ранее не имело и не имеет сейчас той национальной специфики, которая ограничивала бы сферу применения виндикации лишь движимыми вещами.

Более того, как уже было показано, такое нарушение права собственности, как лишение владения недвижимостью, и адекватный ему способ защиты (виндикация) никогда не исключались в отечественном гражданском праве.

2. Виндикация недвижимости в условиях государственной регистрации вещных прав

В публикациях, посвященных проблемам защиты прав на недвижимость, встречаются и другие аргументы против применения традиционных правовых средств в случае нарушения вещных прав на недвижимое имущество. По мнению ряда авторов, особенности правового режима недвижимых вещей, и прежде всего государственная регистрация вещных прав, препятствуют использованию виндикационного иска. Е.А. Суханов полагает, что имущественные права в отношении объекта недвижимости возникают, изменяются и прекращаются только в момент государственной регистрации (внесения соответствующей правоустанавливающей записи в Единый государственный реестр). Поэтому спор о наличии или отсутствии вещного права на такой объект всегда сводится к спору о правильности указанной записи и должен решаться путем заявления иска о признании права, а не о виндикации или реституции[20].

регистрации права собственности // Хаскельберг Б.Л. Гражданское право: избр. тр. Томск, 2008. С. 128—129).

[16] *Хаскельберг Б.Л. Указ. соч. С. 128—129.*

[17] *Формальный характер исполнения обязательства по передаче недвижимости выражается в требовании составления и подписания сторонами документа, удостоверяющего передачу предмета сделки, — передаточного акта.*

[18] *См.: Гражданское право: учеб. В 3 т. / под ред. А.П. Сергеева. М., 2009. Т. 2. С. 116—117 (автор главы — В.В. Ровный); Хаскельберг Б.Л. Указ. соч. С. 129—130. Самостоятельное значение владения недвижимостью отмечает также А.В. Швабауэр (О судебной защите прав на недвижимое имущество // Вестник ВАС РФ. 2010. № 11).*

[19] *Показательно, что, поддержав сперва мнение о невозможности виндикации недвижимости, в ходе дальнейших рассуждений А.Д. Рудоквас приходит к выводу, что иск собственника об оспаривании зарегистрированного права — разновидность иска об истребовании имущества из незаконного владения (Рудоквас А.Д. Указ. соч. С. 69, 72).*

[20] *См.: Гражданское право. В 4 т. / отв. ред. Е.А. Суханов. Т. 2. С. 184; Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на другие гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. № 4.*

Loaded: 04-07-2025 AMt 06:29:36

Несколько иную позицию по этому вопросу, также не бесспорную, занял В.В. Витрянский: в случае, когда в реестре имеется запись о принадлежности объекта недвижимости иному, чем истец, лицу и владение этим объектом утрачено, «реальная защита интересов собственника с помощью вещно-правовых средств оказывается невозможной. Ведь предъявляя как виндикационный, так и негаторный иски, лицо (истец) должно располагать бесспорным доказательством наличия у него права собственности на соответствующее имущество, каковым применительно к недвижимости может служить лишь соответствующая регистрационная запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество. В нашем же случае такая регистрационная запись имеется, но она удостоверяет право собственности ответчика на спорную недвижимость, что само собой исключает возможность удовлетворения виндикационного или негаторного иска»[21]. В связи с этим автор полагает, что в описанной ситуации собственник должен заявлять два требования: иск о признании права собственности (чтобы оспорить зарегистрированное право ответчика) и виндикационный иск для восстановления утраченного владения недвижимым имуществом[22].

Схожий подход к решению вопроса о виндикации недвижимости можно обнаружить в проекте Концепции развития законодательства о вещном праве: «Надлежащий собственник (обладатель иного вещного права), утративший владение объектом недвижимости, в случае государственной регистрации соответствующего вещного права на этот объект за другим лицом должен оспорить зарегистрированное право (предъявить иск о признании своего права) в качестве обязательного условия для предъявления виндикационного иска; названные требования должны быть предъявлены одновременно. Причем если нет оснований для удовлетворения виндикационного иска, в том числе вследствие истечения срока исковой давности, то в удовлетворении иска о признании права должно быть отказано»[23].

В проекте отсутствует какое-либо обоснование предлагаемых изменений. Тем не менее, учитывая, что нашедшая отражение в проекте позиция имеет много общего с процитированным выше мнением В.В. Витрянского, можно предположить, что в ее основу положены те же доводы, что содержатся в его работе. Поэтому имеет смысл остановиться на них подробнее.

> Прежде всего, нельзя согласиться с утверждением, что запись в Едином государственном реестр прав на недвижимое имущество (ЕГРП) является бесспорным доказательством наличия права собственности на объект недвижимости.

Действительно, представление доказательств принадлежности вещи на праве собственности или ином вещном праве является одним из условий удовлетворения иска об истребовании имущества из незаконного владения на основании ст. 301 ГК[24]. В этом смысле В.В. Витрянский прав, полагая, что виндикант должен обладать доказательствами наличия у него права собственности. Однако придание акту государственной регистрации вещного права свойств *бесспорного доказательства* не соответствует юридическому значению государственной регистрации и не следует из норм закона.

Норма п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» признает за актом государственной регистрации вещных прав доказательственное значение, одновременно допуская возможность оспаривания зарегистрированного права в судебном порядке[25]. Иными словами, наличие в рее-

---

[21] *Витрянский В. Некоторые проблемы защиты права собственности на недвижимость // Хозяйство и право. 2008. № 5. С. 37—38.*

[22] *Витрянский В. Указ. соч. С. 38. Аналогичное мнение высказывает С.В. Моргунов (Проблемы виндикации в гражданском праве и судебно-арбитражной практике // Закон. 2010. № 6. С. 102).*

[23] *Проект Концепции развития законодательства о вещном праве // Вестник ВАС РФ. 2009. № 4. С. 117.*

[24] *Представление истцом доказательств принадлежности спорной вещи является необходимым условием удовлетворения и других исков в защиту вещных прав. Подробнее об этом см. далее.*

[25] *Представляется, что положение абз. 2 п. 1 ст. 2 указанного Закона следует понимать не как установление способа защиты интересов лица, нарушенных наличием не соответствующей действительности записи в реестре, а как предписание определенного порядка защиты — судебного (см. об этом: Ломидзе О.Г., Ломидзе Э.Ю. Защита прав собственника недвижимости и стабилизация положения ее приобретателя: влияние регистрации // Вестник ВАС РФ. 2007. № 1). Судебная практика исходит из аналогичного толкования указанной нормы: «Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке <...> Оспаривание зарегистрированного права осуществляется путем предъявления исков, решения*

Loaded: 04-07-2025 AMt 06:29:36

стре записи о праве собственности следует рассматривать как доказательство принадлежности объекта недвижимости лицу, на имя которого сделана запись, но доказательство *опровержимое*, не бесспорное[26].

Следует также учитывать, что во всяком судебном процессе представленные стороной доказательства могут быть оспорены другой стороной; окончательную оценку им дает суд[27]. Это правило действует и в процессе об истребовании недвижимой вещи из незаконного владения: если ответчик возражает против требований истца, ссылаясь на наличие записи в реестре, истец вправе приводить доказательства, опровергающие принадлежность спорной вещи ответчику и подтверждающие наличие у него права собственности. Таким образом, существование зарегистрированного права будет оспорено в соответствии с законом о регистрации, а презумпция принадлежности недвижимости лицу, указанному в реестре в качестве собственника, — опровергнута.

> Итак, с точки зрения доказывания виндикационный процесс ничем не отличается от процесса о признании права собственности: если истец не сможет обосновать заявленное требование о принадлежности ему спорной вещи, он проиграет спор.

Различие заключается лишь в том, что констатация в судебном решении наличия (отсутствия) права у истца на спорный объект *завершает процесс* о признании права собственности, тогда как в процессе об истребовании вещи подтверждение факта принадлежности вещи истцу выступает *одним из условий* для восстановления утраченного владения. В связи с этим нет никаких процессуальных препятствий для выяснения вопроса о принадлежности спорной недвижимости в рамках виндикационного процесса[28].

3. Иные препятствия для виндикации недвижимости

Почему же собственник, лишенный владения объектом недвижимости, право на который зарегистрировано за другим лицом, должен одновременно заявлять два требования? Еще одно объяснение этому можно обнаружить в интервью одного из разработчиков проекта Концепции развития законодательства о вещном праве. Комментируя общие направления совершенствования законодательства о вещных правах, Р.С. Бевзенко отмечает: «До недавнего времени защита добросовестного приобретателя, основанная на ст. 302 ГК РФ, достаточно просто обходилась путем предъявления иска о признании права. Затем в практике Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ по конкретным делам наметилась тенденция: если ты не владеешь спорной вещью, то с иском о признании права ты сможешь пойти только в том случае, если еще одновременно заявишь об истребовании в свое собственное владение. Этот подход направлен на предотвращение случаев, когда лицо, считающее себя собственником, заявляет к владельцу иск не о виндикации, а о признании права»[29]. Таким образом, предъявление виндикационного требования совместно с иском о признании права рассматривается как средство решения проблемы применения ненадлежащего способа защиты — иска о признании права собственности на недвижимость вместо иска об ее истребовании по правилам ст. 302 ГК. В таком качестве, по-видимому, воспринимают конструкцию «вин-

по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП» (п. 52 Постановления Пленума ВС РФ, Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

[26] *Как верно отмечается в юридической литературе, государственная регистрация вещных прав является презумптивным фактом, с которым связывается презумпция существования зарегистрированного права, его достоверности (см.: Хаскельберг Б.Л. Указ. соч. С. 106).*

[27] *В настоящее время судебные органы также признают возможность оспаривания собственником зарегистрированного права ответчика в рамках виндикационного процесса. В п. 36 Постановления Пленума ВС РФ, Пленума ВАС РФ № 10/22 разъясняется, что доказательством права собственности на недвижимое имущество является выписка из ЕГРП. При отсутствии государственной регистрации право собственности доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца (см.: Вестник ВАС РФ. 2010. № 6. С. 93).*

[28] *Мнение о возможности и достаточности заявления виндикационного иска для истребования недвижимости высказывается и другими авторами (см., напр.: Слесарев В.Л., Якимов А.А. Актуальные вопросы виндикации недвижимости // Закон. 2007. № 9. С. 107—113; Рудоквас А.Д. Указ. соч. С. 70; Швабауэр А.В. Указ. соч. С. 35—37).*

[29] *Гражданский переворот (интервью с Р.С. Бевзенко) // ЭЖ-Юрист. 2009. № 10.*

Loaded: 04-07-2025 AMt 06:29:36

дикация плюс требование о признании права» авторы проекта Концепции развития законодательства о вещном праве.

Выработанный судами и поддержанный в данном проекте подход к соотношению названных способов защиты представляется неудачным по следующим соображениям. Объявляя о наличии не соответствующей закону правоприменительной практики, разработчики проекта не пытаются определить причину ее возникновения. Между тем причина очевидна: отсутствие нормативной определенности в решении вопроса об основании и условиях применения такого способа защиты, как иск о признании права собственности. Внесение соответствующих изменений в главу 20 ГК позволило бы достичь необходимого единообразия в применении норм о защите вещных прав и решить проблему в рамках существующих процессуальных правил. Установив отсутствие условий для применения иска о признании, суд отказывает в удовлетворении требования истца в связи с использованием ненадлежащего способа защиты.

Можно привести еще одно возражение против воплощенного в рассматриваемом проекте подхода.

> Обязательное сопровождение виндикации иском о признании права собственности вступает в противоречие с таким принципом гражданского права процесса, как *диспозитивность*[30]. Являясь основополагающим началом регулирования частноправовых отношений, диспозитивность в сфере защиты означает возможность субъектов гражданского права выбирать форму и способ защиты, в наибольшей степени соответствующие их интересам, с учетом особенностей субъективного права и характера нарушения. Ограничение права потерпевшего на выбор средств защиты — радикальная мера, требующая более серьезного обоснования, чем необходимость противодействовать негативной правоприменительной практике.

Предложенная авторами проекта модель защиты вещных прав впоследствии была изменена. В одобренной Президентом РФ Концепции развития гражданского законодательства содержится следующее положение: «Лицо, считающее себя собственником, вправе сразу предъявить виндикационный иск к лицу, чье право зарегистрировано в реестре»[31]. Представляется, что это не просто текстуальная корректировка выраженной в проекте позиции, а закрепление иного подхода, согласно которому требование о возврате недвижимости из чужого незаконного владения может быть заявлено собственником без предварительного оспаривания зарегистрированного за другим лицом права посредством иска о признании права собственности.

В современной судебной практике еще преобладает представление о необходимости предъявления иска о признании права вместе с виндикационным иском, однако можно прогнозировать неизбежное его изменение в указанном направлении благодаря разъяснениям высших судебных органов. Согласно п. 52 Постановления Пленума ВС РФ, Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП[32].

Итак, можно утверждать, что виндикация в современном гражданском праве — самостоятельный способ защиты вещных прав, обеспечивающий восстановление владения как движимыми вещами, так и недвижимым имуществом. Положительное решение суда по иску о возврате недвижимости из незаконного владения не дополняет решение по иску о признании права, а является самостоятельным основанием для восстановления фактического владения и регистрации права собственности истца.

---

[30] *В научной литературе уже отмечалось несоответствие некоторых положений проекта принципу диспозитивности (см.: Тузов Д.О. Общие вопросы недействительности сделок в проекте Концепции совершенствования Гражданского кодекса Российской Федерации // Вестник ВАС РФ. 2009. № 6. С. 21—24).*

[31] *Вестник ВАС РФ. 2009. № 11. С. 45.*

[32] *Вестник ВАС РФ. 2010. № 6. С. 97.*

Loaded: 04-07-2025 AMt 06:29:36