

К.И. Скловский

доктор юридических наук

Об условиях предъявления иска о признании права собственности

В последнее время обострились проблемы, связанные с общей оценкой исков о признании права собственности. Есть серьезные основания для пересмотра давно сложившейся традиции считать такие иски самым обычным делом.

В литературе как само собой разумеющееся приводится аргумент, что иск о признании права собственности необходим для «внесения ясности в отношения собственности». Практика, однако, говорит о другом.

Одной из самых широко применяемых схем стала, как всем известно, следующая. Два лица, не имеющих никакой юридически уважительной связи с вещью (обычно объектом недвижимости), затевают между собой спор о праве собственности на эту вещь, никак не привлекая в спор ни ее формального собственника, ни владельца — неважно, совпадает ли собственник с владельцем или нет. Суд выносит решение в пользу одной из сторон, которая лишь после этого объявляет о возникновении нового собственника, приводя в крайнее изумление собственника прежнего (такие споры можно назвать спорами о праве на Эйфелеву башню). В этот момент тезис о «внесении ясности» в отношения собственности может восприниматься лишь как курьез или издевательство.

Особенно безвыходной представляется возникающая вследствие «внесения ясности» юридическая путаница, когда первый спор рассмотрен третейским судом. В этом случае отпадает возможность пересмотра решения. Известно, что на этой почве возникла идея запрета на третейские споры о недвижимости, что само по себе говорит о глубоком кризисе теории «внесения ясности». Очевидно, что проблема не в третейской процедуре, а в самом иске о признании права собственности.

Прежде всего обращает на себя внимание тот факт, что иск о признании права собственности не указан в главе 20 ГК, которая содержит нормы специального регулирования и потому имеет преимущество перед общей ст. 12 ГК. В то же время предусмотренный ст. 12 ГК иск о признании права едва ли может применяться и для защиты прав обязательственных: ведь если срок исполнения обязательства еще не наступил, то признание права лишено интереса, так как право не нарушено, а если наступил, то следует предъявлять иск об исполнении. Например, анализ практики предъявле-

ния дольщиками исков о признании права из договора долевого участия (обязательственного) показывает трудности при обосновании права на иск.¹ Тем не менее тот факт, что иск о признании права едва ли предназначен для защиты прав обязательственных, сам по себе не свидетельствует еще, что он создан для вещных прав. Скорее верна другая гипотеза: этот иск имеет большое значение для защиты прав неимущественных, например для признания прав автора и т.п.

Впрочем, утверждение истца о том, что он — собственник, входит в основание как виндикационного, так и негаторного иска и всегда является предметом доказывания. Это утверждение может быть представлено и как требование о признании права собственности и тем самым — переместиться в предмет иска. Стало быть, вопрос о соотношении норм ст. 12 и главы 20 ГК состоит в том, допустимо ли спорить о принадлежности вещи иначе, как в формах, указанных в главе 20 ГК. Иными словами, допустимо ли разъединение требований о признании права собственности и требований о защите права собственности виндикационным или негаторным иском?

М. Ерохова высказывает предположение, что иск о признании права собственности является негаторным, поскольку в одном из дел² Президиум ВАС РФ указал, что иск о признании права собственности не ограничен исковой давностью, сославшись на ст. 208 ГК.³ Разделяя сомнения автора в существовании отдельного иска о признании права собственности, я все же вынужден признать, что исключить этот иск из повседневной практики, пожалуй, невозможно. Вывод этот носит прежде всего эмпирический характер.

Возможны случаи, когда он оказывается единственным средством защиты. Приводимый М. Ероховой пример, когда владелец объекта недвижимости оспаривает зарегистрированное право собственности иного лица, не владеющего объектом,⁴ видимо, относится к таким случаям, поскольку виндикации здесь нет, в чем следует согласиться с автором. Но считать, что здесь имеется негаторный иск, как полагает М. Ерохова, я бы не стал.⁵ Наличие права у другого лица само по себе не является помехой в пользовании объектом и не является действием или бездействием другого лица (заметим, что для негаторного иска характерна физическая связь сторон, соседство, владение смежной вещью). Помехи, от которых защищает негаторный иск, имеют все же физическую природу. Даже если они имеют некоторые юри-

¹ См.: Давидян С., Юдин А. Защита обманутых дольщиков // *ЭЖ-Юрист*. 2007. № 8. С. 8.

² Постановление Президиума ВАС РФ от 2 августа 2005 г. № 1206/05.

³ Ерохова М. Комментарий к постановлению Пленума ВАС РФ от 12 октября 2006 г. № 54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество» // *Хозяйство и право*. 2007. № 2. С. 17.

⁴ Там же.

⁵ Интересно, что те цивилисты, которые ориентируются на германскую модель, считают такой спор виндикационным.

дические основания, речь идет все же о действиях (бездействии) соседей и иных прикосновенных к пользованию недвижимостью лиц.

Вполне возможно, что право зарегистрировано за лицом, физически или даже юридически не существующим. Говорить в таком случае, что это лицо мешает владельцу пользоваться объектом, едва ли правильно.

Остается, как уже говорилось, предъявление иска о признании права собственности.

В иске о признании исключительного права, вообще говоря, можно найти два требования: в первом отрицается право ответчика, а во втором — утверждается, что это право принадлежит истцу.

Между тем в негаторном иске содержится только одно требование об устранении нарушений, обращенное к ответчику. Постольку, поскольку истец доказывает в начале негаторного иска свое право, он лишь легитимизирует себя, но не спорит с ответчиком о праве ответчика на его имущество, да и в целом права ответчика на его имущество (если они у него вообще имеются) на судьбу негаторного иска не влияют и предметом спора быть не могут. Наряду с этим легитимация лица в качестве истца по негаторному иску как собственника (законного владельца) предваряет спор, но не может его исчерпывать. Следовательно, предметом негаторного иска не может быть спор о праве на имущество истца и тем более — спор о праве на имущество ответчика. Второе скорее характерно для виндикационного иска, поэтому практически актуальным является разграничение иска о признании права собственности и иска виндикационного.

В рассматриваемом М. Ероховой деле спор о праве ведет владеющий истец с невладеющим лицом, зарегистрированным в качестве собственника. Именно такой иск следует признать допустимым: во-первых, здесь не может быть уклонения от виндикации, так как истец уже владеет, а во-вторых, у истца нет иных средств защиты.

Весьма часто, как известно, иски о признании права собственности заявляются злонамеренно, с целью лишить ответчика возражения о доброй совести или пропуске срока исковой давности. Предполагаемая цель таких исков — «воздействие на восприятие права истца нарушителем и окружающими» — кажется довольно невнятной, а если учесть еще, что «негаторный иск можно заявить при владении вещью истцом», тогда как «иск о признании может быть заявлен независимо от нахождения спорной вещи у истца, ответчика или третьих лиц»,⁶ то сфера действия этого средства оказывается весьма широкой и неопределенной.

⁶ Люшня А.В. *Защитные возможности негаторного иска // Закон. 2007. № 2. С. 148. Гораздо более осторожный подход к иску о признании права собственности, продемонстрированный М. Ероховой, я бы отнес на счет того, что ее позиция отражает реакцию на не самую благополучную судебно-арбитражную практику, с которой она соприкасается по работе.*

Кроме того, иски о признании права — не только права собственности — не ограничены возражением об исковой давности, причем не в силу ч. 4 ст. 208 ГК. Ведь это возражение может быть выдвинуто ответчиком не раньше, чем обосновано нарушенное право истца. Но если весь спор сводится только к выяснению вопроса о наличии у истца самого права, то ответчик просто не имеет ни фактической возможности, ни формального основания заявить о пропуске срока давности.

Понимая эту связь, истец намеренно пытается сначала заявить иск о признании за ним материального права, а затем иными средствами, в том числе самоуправно, получить имущество (иногда имущество уже захвачено силой к моменту обращения в суд). Точно так же злоупотребление иском о признании права собственности может состоять в намерении лишить ответчика возражения о доброй совести.

Поэтому на самом деле защита против подобных исков должна состоять в указании на отсутствие у истца права на иск о признании за ним права собственности (как, впрочем, и иного права), поскольку его действительный интерес состоит, скажем, в получении владения вещью.

Показательно такое дело. АО «Джонбер» являлось инвестором при строительстве дома по Нащокинскому переулку в г. Москве. По результатам инвестиционного контракта АО «Джонбер» получило право на получение от застройщика четырех квартир в строящемся доме. Однако на стадии исполнения договора АО «Джонбер» подверглось преобразованию, и выстроенные квартиры были переданы его правопреемнику — АО «Акционерный рай». АО «Акционерный рай», получив квартиры, продало их третьим лицам, в дальнейшем часть квартир была перепродана различным физическим лицам. После этого АО «Джонбер» добились исключения АО «Акционерный рай» из числа инвесторов и восстановления самого АО «Джонбер» как юридического лица и как инвестора, ссылаясь на то, что реорганизация была произведена по поддельным документам. Затем был предъявлен иск о признании права собственности на те четыре квартиры, которые были ранее проданы третьим лицам — Ч., Ш., А. и П.

Однако иск предъявлялся не покупателям — Ч., Ш., А. и П., а застройщику — «СП Реформа» и Правительству Москвы.

Суд первой инстанции в иске отказал, суд второй и третьей инстанций иск удовлетворил, указав, что АО «Джонбер» являлось инвестором и внесло средства на строительство спорных квартир.

Президиум ВАС РФ, отменяя апелляционное и кассационное постановления, указал, что вывод этих судов о том, что признание права собственности на квартиры за истцом не нарушает прав покупателей, является несостоятельным. При наличии зарегистрированных прав собственности за третьими лицами суды не вправе были признавать право собственности на те же квартиры за истцом.⁷

⁷ Постановление Президиума ВАС РФ от 15 мая 2007 г. № 15184/06 // Вестник ВАС РФ. 2007. № 9. С. 112–120.

В ходе заседания Президиума ВАС РФ представитель истца между прочим заметил, что истец уже поменял замки в спорных квартирах, прекратив доступ туда покупателям. Этот небольшой штрих позволяет понять, каково в нашем правовом порядке практическое значение решения о признании права собственности даже при том, что суд не выдает по такому решению исполнительного листа о выселении.

Вполне понятна после этого тактика истца, стремившегося именно таким иском не только лишить покупателей защиты в виде возражения о доброй совести, но и вообще обойтись без трудностей виндикационного иска.

Позиция Президиума ВАС РФ заслуживает поддержки в том смысле, что здесь определенно признается недопустимым спорить о праве собственности с кем-либо, кроме собственника.

В другом деле обозначенные проблемы были поставлены, пожалуй, еще более определенно. ЗАО «Союзвнештранс-Авиа» продало земельный участок обществу «Децима», затем тот же участок был перепродан обществом «Децима» обществу «Вирилис».⁸

ЗАО «Союзвнештранс-Авиа» добилось признания в суде недействительным договора о продаже участка обществу «Децима» в силу нарушения п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ, потому что на участке имелись ангары (суд признал их объектами недвижимости), которые не были проданы вместе с участком.⁹

После этого первым продавцом — ЗАО «Союзвнештранс-Авиа» был заявлен иск к обществам «Децима» и «Вирилис» о признании недействительным договора купли-продажи участка, совершенного между ними, и о признании права собственности на участок за истцом (в момент рассмотрения спора в суде право собственности на участок было зарегистрировано за обществом «Вирилис»).

Суд первой инстанции иск удовлетворил: признал договор недействительным и признал право собственности за истцом, обосновав этот вывод тем, что ответчик не может быть собственником, коль скоро аннулирован договор, по которому он получил участок.

Однако здесь возникает вопрос, который как раз и состоит в выяснении права истца требовать за ним признания права собственности, не прибегая к тем средствам защиты, которые указаны в главе 20 ГК. В данном случае спорный объект находится во владении ответчика. Возникает вопрос:

⁸ *Постановление ФАС Московского округа от 6 июня 2007 г. № КГ-А41/4380-07-2.*

⁹ *Уже не раз отмечалась абсурдность самого права одной из сторон договора требовать признания недействительной собственной сделки по мотиву нарушения истцом закона. Требование истца дать ему защиту в суде именно потому, что им самим при совершении сделки был грубо нарушен закон, не только сомнительно само по себе, но и влечет за собой дальнейшие злоупотребления. Еще раз заметить, что оспаривание по ст. 168 ГК должно быть ограничено исключительно публичным интересом.*

вправе ли истец спорить только о праве собственности, не затрагивая владения, т. е. не истребуя имущество виндикационным иском, подчиняясь тем самым правилам ст. 302 ГК?

Истец не может обосновать свой интерес, а значит, и право на иск, если он не может убедительно объяснить, по какой причине он не требует передачи ему имущества, одновременно добиваясь признания права собственности на него. Неизбежно предположение, что истец намерен завладеть имуществом в обход законных процедур, самоуправно.¹⁰ Поэтому любое решение суда об удовлетворении иска собственника о признании за ним права собственности без обсуждения интереса собственника во владении становится в условиях нашего правопорядка поощрением самоуправства.

Если суду не представлено убедительного обоснования того, что истец в данном случае вполне удовлетворяется одним только правом собственности (например, спор идет о принадлежности залога, причем залогодержатель намерен продать залог как собственную вещь или вещь третьего лица — в этом случае достаточно признания права собственности залогодателя, без истребования вещи), то в иске следует отказывать в связи с отсутствием права на иск.

Впрочем, в настоящее время возникло иное, более формальное обоснование. Если в силу п. 2 ст. 223 ГК ответчик признается собственником с момента регистрации за ним права собственности и лишается этого права лишь в том случае, когда объект недвижимости может быть истребован у него в порядке ст. 302 ГК, то, стало быть, остается только один иск для лица, утратившего объект недвижимости, право на который зарегистрировано за ответчиком: это иск об истребовании этого объекта в порядке ст. 301–302 ГК. Заявлять один только иск о признании права собственности в этом случае теперь недопустимо, так как неизвестно, может ли объект быть истребован из владения ответчика. Но если он не может быть истребован или неизвестно, может ли он быть истребован, суд не вправе лишить ответчика зарегистрированного за ним права собственности.

В то же время в рамках спора о признании права собственности суд лишен права квалифицировать владение объектом с точки зрения добросовестности. Дело в том, что суд может давать юридическую оценку только тем обстоятельствам, которые являются предметом спора, а предмет спора, в свою очередь, предопределен основанием иска. Для спора о признании права собственности качество владения не имеет значения, закон на него не указывает; следовательно, (не)добросовестность владения спором о признании права собственности не охватывается и не может стать предметом квалификации.

¹⁰ *Иное предположение — что собственник в принципе не нуждается во владении — противоречит хозяйственной логике, и в рамках частного права не может считаться приемлемым.*

Отсюда следует, что, пока не заявлен виндикационный иск, стороны не могут сделать добросовестность приобретения предметом спора. Еще точнее: добросовестность владельца становится предметом спора лишь после того, как ответчик по виндикационному иску сделал возражение о добросовестности приобретения. До того любые суждения по этому поводу не имеют юридического значения.

Итак, после принятия поправки в п. 2 ст. 223 ГК формально невозможно оспаривать право собственности на объект недвижимости, зарегистрированный за ответчиком иначе, как посредством виндикационного иска.¹¹

В приведенном выше споре ЗАО «Союзвнештранс-Авиа» против обществ «Децима» и «Вирилис» суд апелляционной инстанции пошел по существу по этому пути: решение было отменено в части признания права собственности¹² с отказом в иске. Эта позиция была поддержана и кассационной инстанцией (ФАС МО). Истцу было рекомендовано заявить свои требования в порядке ст. 301–302 ГК.

Кстати, оценивая факт (не)добросовестности в данном споре, я бы заметил, что закон ограничивает его только одним обстоятельством — (не)осведомленностью приобретателя о том, что отчуждатель *не имел права на отчуждение* имущества. В обсуждаемом деле договор купли-продажи признан недействительным потому, что земельный участок был продан без ангаров в нарушение п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ. Между тем позиция первого покупателя, вообще говоря, могла быть защищена путем отсылки к ст. 135 ГК: по умолчанию (а в договоре об этом ничего не было сказано) ангары следовали за участком. Во всяком случае сомнений в праве собственника участка на отчуждение участка у покупателя не могло быть просто потому, что это право у первого продавца несомненно имелось.

Известно, однако, что (не)добросовестность обсуждается всегда у владельца, а не первого покупателя; в данном случае истец ссылался на то, что ангары стояли же на участке и владелец (последний покупатель) должен был «как-то поинтересоваться», почему они стоят, а в договоре не значатся.

Но второму приобретателю было достаточно любого объяснения продавца: если ангары принадлежат ему, то действует правило ст. 135 ГК, если нет — то не действует правило п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ. Впрочем, к моменту рассмотрения спора (или к моменту покупки, как заявляли от-

¹¹ По существу это было невозможно и раньше, как об этом говорилось выше. Это значит, что и для движимостей этот вывод сохраняет силу. Точно так же вытекающая из нормы п. 2 ст. 223 ГК РФ очевидная невозможность спора о праве собственности на зарегистрированный объект недвижимости вне виндикационного иска не устраняет известных противоречий этой нормы с иными положениями ГК, в частности о приобретательной давности.

¹² Тот факт, что при этом не было отменено решение в части признания договора недействительным, достаточно определенно отражает саму суть позиции: признание договора недействительным не предрешает судьбы спора о собственности.

ветчики) ангары были попросту разобраны, знаменуя нежелание участников спора полагаться не столько даже на логику ГК, сколько на надежность правопорядка.

По общему же правилу в случае пресловутой цепочки недействительных сделок добросовестность приобретателя обсуждается по фигуре только того продавца (отчуждателя), который отчуждал ему вещь. Проверять всех прежних собственников, как известно, не требуется.

В деле АО «Джонбер» истец в ответ на замечание, что им избран неверный способ защиты, заявил, что он сам выбирает, с кем спорить о собственности, и что ограничение его в этом праве недопустимо. Такой аргумент довольно часто звучит в судах.

Между тем право на защиту вовсе не сводится к праву на выбор того, с кем спорить истцу. Имущественный спор — понятие объективное, а не субъективное. Спор создается нарушением права, т. е. поведением ответчика, и носит, стало быть, материальное происхождение. Спор не может сводиться к субъективному убеждению истца, что его право нарушено.

Очевидно, что спор о праве собственности всегда направлен против того, кто ведет себя как собственник той вещи, на которую претендует истец. Но как собственник себя ведет прежде всего незаконный владелец. Поэтому невозможно защищать право собственности, не обращаясь со своими требованиями к владельцу.

Ограничение и вытеснение из практики исков о признании права собственности могло бы состоять в установлении такого правила, согласно которому в каждом споре о признании права собственности *обязательно должны участвовать в качестве стороны фактический владелец спорного имущества*. Думаю, что при таком, совершенно естественном, подходе, число таких исков значительно сократилось бы как раз за счет тех, которые сегодня предъявляются злонамеренно.

Понимая, что иск о признании права собственности должен вызывать особую осторожность суда, мы можем заметить, что в ряде случаев необходимость оспорить право другой стороны вытекает из сущности спора. Если, например, ответчик по виндикационному иску видит, что право истца на спорное имущество получено с пороками, ответчик не имеет другой возможности сформулировать свои возражения против иска, как в форме встречного иска, если речь идет о праве, которое зарегистрировано на имя истца. Ведь суд даже при самых убедительных доказательствах, представленных ответчиком, не сможет отрицать в решении право собственности истца, пока оно зарегистрировано. Не станет суд и аннулировать регистрацию по собственной инициативе при обнаружении ничтожности сделки, так как такое последствие недействительности сделки не указано в законе и суд не может применить его по своей инициативе, пользуясь нормой ст. 166 ГК, даже в публичном интересе.

Здесь, однако, возникает следующее осложнение. Оспаривание права другого лица по ст. 12 ГК возможно только в одной форме — посредством иска о признании этого права за собой. Но есть немало случаев, когда сторона спора видит, что у противника права не имеется, но сама этого права тоже иметь не может.

Например, государственное учреждение требовало выселения общественной организации из занимаемого помещения виндикационным иском. Истец ссылался на свое право оперативного управления, зарегистрированное в ЕГРП. Между тем по обстоятельствам дела было видно, что спорное помещение занималось ответчиком последние 15 лет. Поэтому оно никак не могло быть передано в порядке ст. 299 ГК истцу, созданному позже того срока, когда ответчик занял помещение. Кроме того, истец представил акт получения здания от прежнего федерального собственника, датированный днем, когда в районе здания были волнения с участием военных соединений, и никакой передачи здания по акту приема-передачи просто не могло быть (владение может быть только мирным, спокойным — таким оно должно и передаваться).

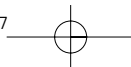
Учитывая порочность получения истцом права оперативного управления, ответчик заявил иск об отсутствии у него права. Понятно, что здесь невозможен иск о признании права оперативного управления за ответчиком — ни формально, ни по обстоятельствам дела он никак не мог бы претендовать на это право. В то же время простое указание на порочность права в рамках защиты против виндикационного иска не давало никакого эффекта — суд был не вправе отказать истцу в виндикационном иске по мотиву отсутствия у него права на помещение, пока имеется регистрация этого права в ЕГРП.

Очевидно, что иск об отсутствии права не предусмотрен ст. 12 ГК.¹³ В то же время практика заявления исков о «признании права недействительным», получившая в последнее время распространение, имеет куда меньше оснований.¹⁴ Во-первых, такой иск не назван в ст. 12 ГК. Во-вторых, право вообще не может быть действительным или недействительным. Это только юридические факты могут утрачивать действие (в случаях, указанных в законе). Но право, однажды возникнув, никак не может утратить действия.

Тем не менее, поскольку количество исков «о недействительности права» нарастает и никакого намерения судов отказаться от рассмотрения таких

¹³ Часто заявляют, что иском об отсутствии права защищается не право собственника, а его интерес (Люшня А.В. Признание права собственности как способ защиты гражданских прав. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005. С. 9-10). Для нас важно, что субъектом защиты автор полагает все же только собственника. Однако, как видно, существуют ситуации, когда для целей защиты собственных прав и интересов право другого лица вынужден оспаривать не собственник.

¹⁴ Критику этой практики см.: Лапач В. Проблема оспаривания права // Хозяйство и право. 2007. № 2.



Свободная трибуна

исков не заметно, предпочтительнее признать возможность предъявления иска об отсутствии права вместо совершенно неприемлемого спора о «недействительности права». Условием предъявления такого иска должна быть необходимость защиты прав истца. Учитывая те опасности, которые вообще сопряжены с исками о признании вещного права, я бы допускал предъявление таких исков только в качестве встречных. Во всяком случае, иском об отсутствии права истец должен защищаться от наличных, уже совершенных или совершающихся действий ответчика, основанных на спорном праве. Ни в коем случае право на иск об отсутствии права у другого лица не может обосновываться возможными в будущем или предполагаемыми нарушениями.

Кроме того, иск об отсутствии вещного права у другого лица должен заявляться владельцем, причем получившим вещь законным способом, без насилия или самоуправства.

