

## **Содержание:**

# **Введение**

Среди всех имущественных отношений категория собственности занимает первостепенное положение. Охрана экономических отношений собственности как материальной основы любого общественного строя составляет важнейшую задачу всякой правовой системы. Такая охрана осуществляется в той или иной форме практически всеми отраслями права. Свои особые формы охраны данных отношений предусматривает и гражданское право.

Основная задача состоит в определении понятия защиты права собственности, изучении вещно-правовых способов защиты права собственности на недвижимое имущество, а также в попытке обнаружить проблемные моменты рассматриваемого вопроса и определить место каждого из способов в общей системе защиты данного права. Вообще, защищенность является имманентно присущим всякому субъективному праву качеством, делая реальной их осуществимость.

Необходимо отметить, что в силу того, что способы защиты нарушенного или оспоренного права многочисленны и применительно к защите права собственности и других вещных прав существуют особые средства, так называемые вещно-правовые способы защиты, на которых мы и сфокусируем внимание, а именно на виндикации и негаторном иске, поскольку они являются наиболее часто применяемыми способами защиты права собственности и наиболее действенными. В данной статье не будет затронут вопрос, касающийся иска о признании права собственности, поскольку применяется он довольно редко по сравнению с другими способами защиты права собственности.

## **Право собственности и его защита**

Право собственности представляет собой наиболее широкое по содержанию вещное право, которое позволяет своему обладателю — собственнику — определять содержание и направление использования принадлежащего ему имущества, осуществляя над ним полное господство. ГК в пункте 2 статьи 317 правомочия собственника раскрывает с помощью традиционной для гражданского права триады правомочий: владения, пользования и распоряжения.

Право владения — это охраняемая законом возможность фактического обладания вещью. Правомочие пользования представляет собой основанную на законе возможность эксплуатации, хозяйственного или иного использования имущества путем извлечения из него полезных свойств, его потребления. Проблема защиты владения как фактического обладания имуществом неразрывно связана с защитой института права собственности, так как по общему правилу можно пользоваться имуществом, только владея им.

В советском гражданском праве владение собственника и титульного владельца — несобственника защищалось исключительно в рамках двух традиционных вещно-правовых исков — виндикационного и негаторного. Владение рассматривалось, прежде всего, как одно из правомочий собственника.

В этом и заключается феномен владения — права нет, а правовая защита есть. По этому поводу существуют разные взгляды. Одни считают, что владение — это право, поэтому и защищается правом, другие — что это факт, а защищается, чтобы не допускать самоуправства и не дестабилизировать правопорядок. В теории гражданского права принято считать, что владение вещью может быть законным и незаконным. Владение, которое опирается на право, — это законное владение. Если это право собственника, то и защищается правом собственности, если это владение арендатора, то защищается оно определенным договором аренды. Такие лица могут пользоваться всем объемом владельческой защиты, в том числе против собственника.

Незаконное владение делится на добросовестное и недобросовестное, в основу разделения заложено знание или незнание о неправомерности такого владения. Такое разделение имеет большое значение при виндикации.

Право распоряжения выражается в охраняемой законом возможности определять юридическую судьбу вещи: передавать ее другим лицам в собственность, а также в производное владение и пользование, а иногда и в распоряжение.

Необходимо выявить специфический признак, который присущ указанным правомочиям, именно как правомочиям собственника. Он состоит в том, что собственник принадлежащие ему правомочия осуществляет по своему усмотрению.

Применительно к праву собственности осуществление права по своему усмотрению, в том числе и распоряжение им, означает, что власть (воля) собственника опирается непосредственно на закон и существует независимо от власти всех других лиц в отношении той же вещи. Власть же всех других лиц не

только определяется законом, но и зависит от власти собственника, обусловлена ею. Правоотношения собственности возникают чаще всего по поводу таких объектов гражданских прав, как вещи.

Гражданский оборот предполагает как признание определенных прав, так и защиту последних. Понятие защиты гражданских прав предполагает и защиту права собственности на недвижимое имущество, как частный случай общего. Выделяют два способа защиты права собственности: вещно-правовой и обязательственно-правовой[1]. Одна из характерных черт вещных прав заключается в возможности их защиты с помощью особых вещно-правовых исков. Вещно-правовая защита дается против всякого нарушителя, что естественно для абсолютных прав, и направлена она на восстановление нарушенного права в состоянии, наиболее близком к тому, которое было до его нарушения.

Итак, именно самостоятельность, которая не зависит от субъективного фактора существования объектов вещных прав, предопределяет, с одной стороны, возможность владения вещами, а с другой — возможность лишения владения, если имущество находится в руках неуправомоченных лиц. Исходя из таких обстоятельств и строится защита вещных прав.

1.

## **Виндикационный иск**

К вещно-правовым способам защиты права собственности относятся исковые требования, предъявляемые в тех случаях, когда нет договора о спорном имуществе, а само имущество существует или может быть восстановлено. Рассматриваемые способы защиты не связаны с какими-либо обязательствами и имеют целью восстановить право собственности на вещь в полном объеме либо устранить препятствия в осуществлении правомочий собственника на эту вещь.

Особенности вещно-правового способа защиты обусловлены абсолютным характером защищаемых прав, поскольку все меры направляются на защиту интересов субъектов вещных прав от непосредственного неправомерного воздействия со стороны любых третьих лиц. В связи с этим вещно-правовая защита осуществляется с помощью абсолютных исков, то есть исков, предъявляемых к любым нарушившим вещное право третьим лицам.

Ярким проявлением особенностей объектов вещных прав является сама конструкция наиболее распространенного средства вещно-правовой защиты — виндикационного иска, направленного на восстановление нарушенного владения. Виндикационным считается иск невладеющего собственника к владеющему несовладельцу об изъятии индивидуально определенного имущества из его незаконного владения. Такой иск предъявляется при нарушении одновременно права владения, пользования и распоряжения, постольку виндикацией защищается право собственности в целом.

Субъектом права обращения с иском о виндикации является собственник, который обязательно должен доказать свое право на истребуемое имущество. Но не является бесспорным доказательством принадлежности имущества юридических лиц на праве собственности, на праве полного хозяйственного ведения или на праве оперативного управления нахождения имущества на балансе, поскольку последнее является формой ведения бухгалтерского учета.

Например, прокурор в интересах государства подал иск о признании недействительным договора купли-продажи многоэтажного дома. Данный дом был построен на государственные деньги и пребывал на балансе государственного предприятия. Имущество не утрачивает статуса государственной собственности независимо от того, на балансе какого государственного предприятия оно создано. Суд признал договор недействительным и обязал возвратить спорный дом в собственность государства в лице ФГИ.

Лицом, обязанным возвратить имущество, выступает незаконный владелец, фактически обладающий вещью на момент предъявления требования.

Объектом виндикации выступает всегда индивидуально-определенная вещь, сохранившаяся в натуре. Содержание виндикации составляет требование о восстановлении владения вещью, а не о замене ее другой вещью того же рода и качества. Следовательно, виндикационный иск нельзя предъявлять в отношении вещей, определенных только родовыми признаками или не сохранившихся в натуре (например, в случае, если строение капитально перестроено новым владельцем и стало практически новым объектом недвижимости, или невозможно виндцировать 5 тонн зерна, поскольку это родовая вещь, в данном случае можно требовать лишь возврата такого же количества зерна и в таком же качестве, но это уже будут обязательственные отношения). Кроме того, по своей сути виндикация является требованием о восстановлении владения собственника вещью, выбывшей из его господства, а не требованием замены этой вещи другим имуществом. Если

имущество уничтожено, собственник не вправе требовать его возврата. В таком случае законодательство предусматривает защиту имущественных интересов собственника с помощью других правовых средств, в частности, иском по обязательству относительно причинения вреда. Вопрос о возможности изъятия индивидуально определенной вещи, подвергшейся изменениям, переработке, должен решаться в зависимости от характера таких изменений, их существенности.

Если вещь изменила свое первоначальное назначение в результате переработки, следует признать, что оснований для виндикации нет, возникают последствия, аналогичные гибели вещи, собственник имеет право лишь на возмещение убытков. Если вещь сохранила свое хозяйственное назначение, судьба произведенных улучшений должна быть решена в соответствии с правилами ст. 303 ГК РФ. Добросовестный приобретатель (владелец) вправе оставить за собой произведенные им улучшения, если они могут быть отделены без повреждений вещи. Если такое отделение невозможно, добросовестный владелец имеет право требовать возмещения произведенных на улучшение затрат, но не выше размера увеличения стоимости вещи.

Выше было уже отмечено, что предмет виндикационного иска незаменим, и ответчик обязан возвратить собственнику именно ту вещь, на которую последний имеет право собственности. И по общему правилу, возвращение вещи полностью отвечает интересам собственника, являясь основным требованием виндикации. Но если собственник захочет, то вместо возврата вещи он может требовать возмещения стоимости ее деньгами, поскольку изъятие вещи по тем или иным причинам оказывается нецелесообразным или утратило интерес или полезность для собственника. Подобные расчеты владельца вещи с собственником вполне допустимы, поскольку не противоречат закону и допускаются судебными органами.

Виндикационный иск собственника может иметь место, только если иное лицо владеет им незаконно. Оснований для виндикации не будет, если недвижимость была передана во владение несобственнику на основании договора (аренда, наем, купля-продажа и т.д.) или в силу закона (наследование, правопреемство и т.п.). Незаконное владение означает, что лицо владеет имуществом без какого-либо основания или владеет им по основанию, не охраняемому законом. Незаконным владельцем является и лицо, ранее владевшее имуществом на законном основании, если это основание в дальнейшем утратило силу (истечение срока договора найма).

Например, решением арбитражного суда удовлетворены иски ОАО к предприятию о возвращении имущества из незаконного владения. Данные предприятия заключили бессрочный договор аренды, такой договор может быть расторгнут в любое время, если другая сторона предупреждена в письменной форме за три месяца. Истец отправил письменное предложение и через три месяца считал договор расторгнутым. Однако ответчик в срок помещение не освободил. Право собственности истца на помещение подтверждается документами. В результате суд удовлетворил требование истца.

Различают два вида незаконного владения вещью:

добросовестное владение (незаконный владелец не знает и не должен знать о незаконности своего владения (покупка через комиссионный магазин и т.д.));

недобросовестное владение (фактический владелец знает либо по обстоятельствам дела должен знать об отсутствии у него прав на имущество (приобрел вещи «с рук» по заведомо низкой цене)).

При этом действуют следующие правила.

Во-первых, вещь может быть изъята из чужого незаконного недобросовестного владения всегда.

Во-вторых, вещь может быть изъята из чужого незаконного добросовестного владения лишь в двух случаях:

1. имущество было получено безвозмездно, например, дарение, в порядке наследования (ст. 302 ГК РФ);

2. в случае возмездного приобретения вещи имеет значение способ выбытия вещи у собственника:

если изначально имущество выбыло у собственника по его воле (аренда) и если оно затем незаконно (например, продано) попало к добросовестному покупателю, то собственник не вправе истребовать это имущество. Собственник вправе требовать лишь возмещения убытков (т.е. ограничение виндикации):

если имущество выбыло из владения помимо воли собственника (утеряно, похищено), то в этом случае оно может быть истребовано даже у добросовестного приобретателя.

Незаконным владельцем является лицо, похитившее вещь, присвоившее находку, приобретшее вещь у лица, не управомоченного на ее отчуждение и т.п. При этом не требуется, чтобы лицо, приобретшее вещь, было виновным (хотя бы в форме неосторожности). Достаточно, чтобы основание владения было незаконным.

Недвижимое имущество, в силу своей специфики, не может быть похищено или утеряно. Особенностью оборота недвижимого имущества как объекта вещных отношений является требование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В связи с этим высказывается мнение, что собственнику недвижимости просто доказать свое право на недвижимость. Поэтому полагают, что виндигировать объекты недвижимости нет необходимости.

Незаконный приобретатель вещи считается добросовестным, если он не знал и не мог знать, что лицо, которое передало ему вещь (имущество), не имело на это право. Если же он об этом знал или по обстановке должен был знать, что он приобрел вещь не у собственника, то он признается недобросовестным приобретателем. По господствующему в литературе мнению, для признания приобретателя недобросовестным недостаточно простой неосмотрительности, должен быть умысел или грубая неосторожность.

При разграничении простой и грубой неосторожности следует опираться на фактические обстоятельства при каждом определенном случае, принимая во внимание как обстановку и условия приобретения вещи, так и субъективные свойства самого приобретателя — его жизненный опыт, юридическую грамотность и т.п. Необходимо также учитывать, что действующее право исходит из презумпции добросовестности приобретателя, т.е. приобретатель признается добросовестным до тех пор, пока его недобросовестность не будет доказана. У недобросовестного приобретателя вещь изымается во всех случаях, то есть действует принцип неограниченной виндикации.

Во всех этих случаях виндикация допускается в интересах собственника, поскольку имущество выходит из его обладания помимо его воли, против его желания и интереса. Другое дело, когда вещь выходит из обладания собственника по его воле. При таком положении он сам должен нести невыгодные последствия за допущенную им ошибку или излишнюю доверчивость. Так, если собственник вручает свое имущество нанимателю, а тот, злоупотребляя доверием собственника, продает имущество третьему добросовестному приобретателю, виндикационный иск собственника к такому лицу удовлетворению не подлежит. В данном случае закон защищает интересы добросовестного приобретателя

имущества, который на основе сложного юридического состава становится собственником приобретенного возмездно имущества.

Отказывая собственнику в виндикации имущества, выбывшего из его обладания по его собственной воле, законодатель учитывает, что собственник, как правило, знает то лицо, которому он вручил свое имущество, и потому имеет возможность взыскать с него понесенные убытки, если ему будет отказано в возврате вещи. По сравнению с ним добросовестный приобретатель в случае отбирания у него вещи, приобретенной за плату, находился бы в худшем положении, ибо он, как правило, меньше знает то лицо, у которого он приобрел вещь, соответственно, имеет меньше шансов возместить за счет последнего понесенные убытки.

Напротив, в случае выбытия вещи из владения собственника без его воли в лучшем положении, в смысле возможности возмещения убытков, оказывается уже добросовестный, так называемый возмездный, приобретатель. В отличие от собственника, у которого в этой ситуации вообще нет контрагента, приобретатель имущества имеет хоть какое-то представление о лице, у которого он купил вещь.

По этой причине, по моему мнению, вещь возвращается собственнику, а добросовестному приобретателю предоставляется возможность покрыть возникшие у него убытки за счет продавца. Все изложенное говорит об ограничении виндикации в отношении добросовестного приобретателя чужого имущества.

У добросовестного приобретателя собственник вправе истребовать свою вещь по виндикационному иску лишь в случаях, исчерпывающий перечень которых указан в ст. 302 ГК РФ, а именно:

если вещь утеряна собственником. При этом имеют значения обстоятельства и причины потери (по забывчивости собственника, в результате небрежного хранения и т. п.);

если имущество утеряно лицом, которому оно было передано во владение собственником. При этом не играет никакой роли основание передачи имущества собственником во владение другого лица (по договорам аренды, безвозмездного пользования, хранения и т. п.). Главное, что это основание было правомерным, т. е. владелец должен быть законным;

если вещь похищена у собственника либо ее законного владельца. Форма хищения (кража, разбой, мошенничество, грабеж, растрата, присвоение путем

злоупотребления служебным положением) роли не играет, главное — установить, что отчуждатель вещи завладел ею путем хищения;

если вещь выбыла из их владения иным путем помимо их воли. К иным путям выбытия относятся, в частности, такие случаи, как: совершение сделок под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя собственника с другим лицом, под влиянием заблуждения и т. д.[\[2\]](#).

Главное, что объединяет все эти случаи, то, что вещь, так или иначе, выбыла помимо воли собственника вещи (законного владельца).

Также необходимо заметить, что п. 3 ст. 302 исключает для виндикации такие объекты, как деньги и ценные бумаги, специально оговаривая, что деньги, а также ценные бумаги на предъявителя не могут быть истребованы от добросовестного приобретателя.

Хотелось бы отметить, что, когда дело касается недвижимости, презумпция собственности владельца вытесняется более сильной презумпцией законности зарегистрированного права. Это означает, что несмотря на то что собственник лишается фактического владения зарегистрированным объектом недвижимости, он по-прежнему является собственником в глазах всех третьих лиц. Факт владения не создает презумпции собственности со стороны незаконного владельца. Поэтому в данном случае нет необходимости заставлять суд разрешать вопрос о том, кто является законным, титульным владельцем вещи. Само же выселение, по моему мнению, может быть произведено даже органами внутренних дел на основании выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимость.

Таким образом, можно сделать вывод, что при наличии в государстве единой, четко работающей, вызывающей доверие у всех участников гражданского оборота системы регистрации прав на недвижимость, необходимость виндицировать имущество в некоторых случаях отпадает.

1.

## **Негаторный иск**

Нарушение права собственности не всегда бывает связано с лишением собственника владения принадлежащей ему вещью. Оно может быть также выражено в совершении действий, которые, не затрагивая владения, препятствуют

нормальному осуществлению других правомочий собственника — права пользования и распоряжения.

При охране отношений собственности различные нормы и институты гражданского права играют различную роль. Среди всех объектов права собственности особое место занимает недвижимое имущество. Именно право собственности на недвижимость служит гарантией реализации одного из основных конституционных прав — права частной собственности. Рассматривая способы защиты права собственности на недвижимое имущество в качестве объекта изучения, хотелось бы обратить внимание на определенные обстоятельства, поскольку некоторые вопросы защиты права собственности именно на недвижимость изучены не в полной мере. Необходимо остановиться на особенностях негаторного иска как второго, на мой взгляд, важного способа защиты права собственности на недвижимое имущество[3].

Итак, не менее эффективным, чем виндикация, является негаторный иск (ст. 304 ГК РФ). Суть его заключается в возможности требования собственником или титульным владельцем устранения нарушений в реализации его права, не связанных с лишением владения имуществом. Так, ГК РФ предусматривает право требовать устранения препятствий в реализации им права пользования и распоряжения.

Однако суды не всегда правильно трактуют данную норму. Например, ЗАО «ХХХ» обратилось в хозяйственный суд с иском к совместному предприятию (СП) об устранении нарушений в пользовании имуществом. В процессе рассмотрения дела истец изменил свои исковые требования и просил истребовать имущество из чужого незаконного владения и передать по акту. Иск обосновывал тем, что право собственности возникло на основании договора купли-продажи. Совместное предприятие иск не признало, мотивируя это тем, что истец добровольно передал имущество в уставный фонд СП.

В процессе рассмотрения выяснилось, что общим собранием СП принято решение об исключении ЗАО «ХХХ» из состава учредителей, но вопрос о возврате ЗАО «ХХХ» его вклада в натуральной форме собранием не решался. В результате суд обязал СП устранить нарушение в пользовании истцом имуществом путем освобождения и передачи его истцу. Суд фактически своим решением соединил два способа защиты собственности в одно (негаторный и виндикационный), поскольку по своей правовой природе речь идет о чистой виндикации (собственник не владеет имуществом), а при негаторном иске собственник должен обязательно владеть

имуществом. То есть последствием такого решения является успешная апелляция по формальным обстоятельствам и, как следствие, затягивание всего судебного процесса[4].

Характерной особенностью такого иска, как правило, является отсутствие спора по поводу принадлежности истцу имущества на праве собственности или другом основании.

Такой способ защиты права собственности также был известен еще римскому праву, о чем свидетельствует и его название («*actio negatoria*» — буквально «отрицающий иск»)[5].

Истцом по негаторному иску является собственник или титульный владелец, сохраняющий вещь в своем владении, но испытывающий препятствия в пользовании или распоряжении ею. Субъектом признается нарушитель прав собственника, действующий незаконно. Объект негаторного иска представляет собой устранение длящегося правонарушения на момент предъявления иска. Поэтому к негаторному иску не применяются правила исковой давности. Требование об устранении препятствий в пользовании можно предъявить в любой момент, пока сохраняется нарушение, но не те, которые имели место в прошлом.

Например, если создаются препятствия время от времени в пользовании имуществом, то нет смысла каждый раз подавать негаторный иск, поскольку при устранении препятствий во время судебного процесса отпадают и основания для удовлетворения иска. На мой взгляд, гораздо целесообразнее подать иск о признании права собственности либо о возмещении вреда или упущенной выгоды, если таковые имеются. Однако следует иметь в виду, что на удовлетворение негаторного иска не влияет виновность лица, создающего своим поведением препятствия в реализации права собственности. Но если такие действия причинили собственнику убытки, то они могут быть взысканы лишь на основании ст. 1064 ГК РФ при наличии вины. Если же лицо докажет правомерность своего поведения, то удовлетворению иск о возмещении убытков не подлежит.

Наряду с требованием об устранении уже имеющихся препятствий в осуществлении права собственности негаторный иск может быть направлен и на предотвращение возможного нарушения права собственности, если налицо угроза такого нарушения. Например, посредством негаторного иска собственник может добиваться запрета строительства того или иного сооружения уже на стадии его проектирования, если оно будет препятствовать пользованию имуществом.

Если препятствование в осуществлении правомочий собственника создается правомерными действиями (например, с разрешения соответствующих государственных органов), предъявлять негаторный иск нельзя. Придется либо оспаривать законность таких действий (но не с помощью негаторного иска), либо претерпевать их последствия.

Необходимо отметить, что виндикационный и негаторный иски в защиту своих прав и интересов могут подавать не только собственники, но и субъекты иных прав на имущество — все законные владельцы. К их числу отнесены субъекты как вещных прав, так и субъекты обязательственных прав, связанных с владением чужим имуществом (например, арендаторы, хранители, перевозчики).

При этом титульные (законные) владельцы, обладающие имуществом в силу закона или договора, в период действия своего права могут защищать его даже против собственника имущества. В силу этого можно говорить об абсолютной (вещно-правовой) защите не только права собственности и иных вещных прав, но и всякого законного (титульного) владения. Ситуация актуальна при отношениях арендатора и арендодателя, в которых первый — это титульный владелец, а второй — собственник.

Так, при окончании срока договора аренды он должен быть пролонгирован на новый срок, согласно тому же договору, если в течение месяца стороны не заявят об обратном. Со временем арендодатель начал требовать освобождения помещения, заставил коридор и поменял замок. Арендатор подал иск в суд с требованием устранить препятствия в реализации права пользования и распоряжения путем освобождения коридора и передачи ключей. Суд первой инстанции удовлетворил иск в полном объеме. Арендодатель подал апелляцию, которая основывалась на признании за ним права собственности на дверь и, как следствие, реализации своих прав по собственному усмотрению. Суд вынес решение о сносе дверей. Данное решение наглядно отображает права титульного собственника в отстаивании своих прав против владельца.

Полагаю, что в действиях арендодателя просматривается явное злоупотребление правом (шикана), когда арендодатель «защищает» свое право собственности на дверь. Так, согласно пункту 3 статьи 13 ГК, не допускаются действия лиц, осуществляемые с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в других формах. В данном случае арендатор требовал реализации своего права, не имея к нему интереса, а преследуя совсем иные цели — возврат или недопуск в помещение.

Основным признаком злоупотребления правом можно назвать то, что главной целью является умышленное нанесение вреда другому лицу, но в рамках обычного типа поведения, которое составляет суть данного права.

В судебной практике истцы не называют иск об устранении препятствий в реализации права собственности негативным иском, они лишь отмечают суть требований. Также необходимо соответствие негативного иска требованиям процессуального законодательства.

Особое значение негативного иска заключается в использовании его как средства защиты права собственности на земельный участок.

Таким образом, предметом негативного иска является требование собственника, владеющего имуществом, к третьим субъектам об устранении любых нарушений его права собственности, препятствующих ему в пользовании, распоряжении этим имуществом любым способом, не запрещенным законом. И необходимость в использовании собственником негативной защиты появляется тогда, когда, например, другие лица строят здания, сажают деревья, тем самым блокируя подходы к имуществу собственника; в одностороннем порядке занимают помещения, которые должны находиться в общем пользовании всех собственников; делают ремонт таким образом, что возникают препятствия или опасность для других собственников.

## **Заключение**

На основании проведенного исследования было дано определение негативному и виндикационным искам, а так же были рассмотрены данные иски на примерах из юридической практики.

Негативный иск - это требования об устранении препятствий в осуществлении права собственности, которые не связаны с лишением собственника владения его имуществом (ст. 304 ГК РФ). Также препятствия могут выражаться, например, в возведении строений или сооружений, препятствующих доступу света в окна соседнего дома или создающих различные помехи в нормальном использовании земельного участка.

Требования по этому иску составляют устранение длящегося нарушения права, сохраняющегося к моменту предъявления иска. Поэтому срока исковой давности здесь нет. Подобными исками могут пользоваться не только собственники, но и иные законные (титультные) владельцы (ст. 305 ГК РФ). Они могут защищать свое право даже против собственника.

Довольно часто применяют негаторный иск, который позволяет устранить нарушения в реализации прав собственника, но при этом имущество остается в его владении. В негаторном иске в качестве истца является владелец вещи, который испытывает некоторые трудности в ее использовании или помехи в распоряжении. Ответчиком признается человек, который нарушает права собственника, создает помехи, действует незаконно. Предъявить негаторный иск можно в любой момент, когда нарушения еще свежие, но не слишком давние.

Разбираясь в законах, зная их правила можно обеспечить достойную защиту прав собственности на имущество. Достаточно только быть уверенным в собственной правоте, иметь документальное подтверждение своих слов, знать какой иск лучше применить в той или другой ситуации.

Виндикационный иск относится к способам защиты гражданских прав, когда присуждается исполнение в натуре. При присуждении взыскателю определенных предметов, указанных в решении суда, судебный пристав-исполнитель производит изъятие этих предметов у должника и передает их взыскателю. Вместе с тем предъявление виндикационного иска не исключает предъявление иска о возмещении убытков, причиненных лишением владения.

Виндикационный иск следует отличать от исков, тоже направленных на индивидуально-определенную вещь, но основанных на обязательственных отношениях, уже существовавших между сторонами требованиях. Последствия неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь (ст. 302 ГК РФ) исходят из того, что право собственности на вещь еще не перешло к истцу, а потому виндикационный иск не может быть предъявлен. Виндикационный иск может быть предъявлен лишь при отсутствии обязательственных отношений между сторонами или после того, как обязательственные отношения прекратились.

Иски о спорном имуществе можно предъявлять в случае отсутствия договора, когда оно на самом деле существует или требуется его восстановление. Такие иски относятся к вещно-правовым методам защиты прав собственности. Данные методы защиты направлены на восстановление прав собственника, на имущество или

спорную вещь в полном объеме или позволяют устранить причину и препятствия мешающие сделать это. Стоит сказать, что такие методы не тянут за собой каких-либо обязательств. Особенностью вещно-правовых методов защиты считается то, что они защищают исключительно интересы и требования собственника имущества или вещи, от неправомерного посягательства на них любых третьих участников. Поэтому защита вещных прав направлена на защиту собственника, который имеет право подать абсолютный иск против третьих лиц, которые нарушили вещное право. С помощью виндикационного иска невладеющий собственник может направить в суд иск, об изъятии определенной вещи или имущества, против владеющего собственника, таким способом оспаривая его незаконное владение и восстанавливая нарушенные стороной ответчиком прав собственности. Данный иск рассматривается судом только в том случае, когда нарушено не только право владения имуществом, но и право его распоряжения и пользования. Важно помнить, что виндикационный иск в гражданском праве, защищает права собственности, когда имеются нарушения по всем трем пунктам, а не в одном из них.

## **Список литературных источников**

1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ (с изм. и доп.) — Часть 1 // Сборник законодательства РФ, 05.12.1994, № 32, ст. 3301, Российская газета, № 238-239, 08.12.1994
2. Негаторный иск // Энциклопедический словарь Брокгауза и Ефрона : в 86 т. (82 т. и 4 доп.). — СПб., 1890—1907.
3. Подшивалов Т.П. Понятие и характеристика негаторного иска // Нотариус. – 2009. – № 2.
4. Муллануров А. А. Вещно-правовые способы защиты права собственности на недвижимое имущество // Вестник Хабаровской государственной академии экономики и права. — 2011. — № 1.
5. Новоселова А.А., Подшивалов Т.П. Вещные иски: проблемы теории и практики - М.: ИНФРА-М, 2012.
6. Защита гражданских прав // Покровский И.А. История Римского права. - СПб.: Издательско-торговый дом «Летний сад», 1999.
7. "Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 (2016)" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016)
8. Подшивалов Т.П. Негаторный иск: проблемы теории и правоприменительной практики // Российский судья. 2010. № 10.

9. Подшивалов Т.П. Негаторный иск и защита прав на недвижимое имущество // ЗАКОН. – 2011. – № 1.
  
1. Крашенников П.В. Право собственности на жилые помещения. — М.: Статут, 2011. — С. 85 [↑](#)
  
2. Новоселова А.А., Подшивалов Т.П. Вещные иски: проблемы теории и практики - М.: ИНФРА-М, 2012. С - 68 [↑](#)
  
3. Подшивалов Т.П. Негаторный иск и защита прав на недвижимое имущество // ЗАКОН. – 2011. – № 1. – С. 86 [↑](#)
  
4. "Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 (2016)" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016) [↑](#)
  
5. Защита гражданских прав // Покровский И.А. История Римского права. - СПб.: Издательско-торговый дом «Летний сад», 1999. С-78 [↑](#)