

УДК 347.23

Кочеткова Татьяна Юрьевна,
судья Первомайского районного суда
г. Краснодара, аспирант кафедры
гражданского права, Кубанский
государственный университет

**Основные проблемы отношений по защите права собственности на
недвижимое имущество посредством признания права и пути их
преодоления**

The main problems of relations on protection of the right of ownership to real
property by recognizing the right and ways to overcome them

В статье рассматриваются такие проблемы, как правовая природа требования о признании права собственности, особенности его применения к недвижимому имуществу, условия удовлетворения иска о признании права собственности, а также проблемы выделения его отдельных разновидностей и специфических характеристик. Одновременно предлагаются пути разрешения наиболее спорных вопросов.

Ключевые слова: признание; собственность; владение; признание права собственности; защита; способы защиты; вещные отношения; самовольная постройка; давностное владение; признание права отсутствующим.

The article discusses issues such as the legal nature of the requirement for the recognition of property rights, the peculiarities of its application to immovable property, the conditions of satisfaction of the claim for recognition of ownership, as well as problems of allocation of separate varieties and of specific characteristics. At the same time offers solutions to the most contentious issues.

Key word: recognition; property; ownership; recognition of the right of ownership; protection; means of protection; property relations; unauthorized construction; long-standing possession; recognition of an absent right.

Иски, направленные на предварительное установление правового или фактического отношения, были известны ещё римскому праву¹. Их рассмотрение завершалось не присуждением имущества, а признанием права или факта. Иски о признании права знала и Российская дореволюционная судебная практика, а также наука. Первые упоминания об этом приходятся на вторую половину XIX века. Несмотря на стремление к отказу от права частной собственности, социалистическое гражданское право тоже предусматривало признание права, в том числе права собственности, как способ защиты. Интересно отметить, что впереди двигалась судебная практика, а наука только реагировала на это движение. С развитием собственнических отношений конца 90-х годов тенденция изменилась, и наука гражданского права начала активно осваивать такой способ защиты этих отношений, как признание права.

Признание права, как частно-правовое явление, известно многим отраслям права: жилищному, семейному, трудовому и, конечно-же, гражданскому. ГК РФ использует термин «признание», как указание на процесс легитимации либо как синоним слова «считается». Признание права следует отличать от признания факта. Признание права рождается в споре и нацелено на констатацию существования правоотношения. Признание факта обращено на установление обстоятельств объективной действительности, которые

¹ Покровский И.А. История римского права / Покровский И.А.. - 3-е изд., испр. и доп. - Петрозаводск: Изд. юрид. кн. склада «Право», 1917. – С. 107.

способны повлиять на динамику гражданского правоотношения и не связано со спором.

Тезис о признании права, как универсального гражданско-правового способа защиты, простирающегося на вещные и обязательственные отношения², крайне сомнителен. Вступление в обязательственные правоотношения предполагает удовлетворение интереса за счёт действия обязанного лица. Соответственно, способ защиты должен быть таким, которой понуждает к действию и таким образом восстанавливает нарушенное право. В связи с этим, если не закон, то уж практика точно, оставляет ему не так много места для простора, определив пределы и в отношении вида права, которое можно установить, и в отношении тех условий, которые должны быть соблюдены для положительного исхода дела.

В основании возникновения права собственности может лежать обязательство. Однако если на пути приобретения права собственности встречается противодействие контрагента, уполномоченное лицо должно прибегнуть к обязательственным средствам защиты, как то: obligation передать вещь, осуществление государственной регистрации договора и (или) перехода права собственности и проч. Кроме того, обязательственные отношения направлены на приобретение права собственности, и все те специальные способы защиты, о которых сказано выше, «обслуживают» это стремление. Иск о признании права собственности направлен совершенно на иное – признание того, что уже есть, а не того, что сторона желала бы получить. Все эти обстоятельства в совокупности дают почву для распространения иска о признании права собственности, как вещно-правового.

Иск о признании права собственности на недвижимое имущество является самостоятельным вещно-правовым способом защиты. Этот вывод следует из сравнения иска с виндикационным и негаторным требованиями и

² Латыпов Д.Н. Особенности признания права как способа защиты гражданских прав // Журнал российского права. 2013. № 9. С. 60-71; Кузнецова Л. Некоторые вопросы признания права как способа защиты гражданских прав // Право и экономика. 2004. № 11. С. 20-25.

обусловлен, в первую очередь, государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Как известно, все нарушения прав собственника можно условно разделить на две группы: 1) связанные с лишением владения и 2) не связанные с лишением владения. Нарушения первого рода устраняются виндикационным иском, второго – негаторным. Оба иска должны быть предъявлены собственниками. Однако если переложить эти общие правила на случаи нарушения прав собственников недвижимого имущества, окажется, что они всегда эффективны. Дело в том, что отношения, связанные с недвижимостью, имеют особенность, связанную с государственной регистрацией прав. Именно государственная регистрация подтверждает существование права и определяет момент его возникновения. Пользуясь этим, злоумышленники не только завладевают имуществом, но и нередко делают так, чтобы запись о правах на недвижимое имущество была изменена и собственник лишился своего титула. В этом случае отпадает возможность применения классических вещно-правовых средств защиты, по крайней мере, они должны сопровождаться обоснованием наличия права собственности на недвижимое имущество³.

Мы не до конца разделяем мнение, что предъявление виндикационного иска в обязательном порядке должно сопровождаться иском о признании права собственности и согласны с тем, что истец может ограничиться истребованием недвижимого имущества из чужого незаконного владения, включив обоснование наличия права собственности в предмет доказывания, и такое требование должно преодолеть зарегистрированное право собственности. Вместе с тем, полагаем, что теоретически верно и практически обоснованно сочетание иска о виндикации и признании права собственности на недвижимое имущество.

³ Витрянский В.В. Актуальные проблемы судебной защиты права собственности на недвижимость // Гражданское право современной России / Сост. О.М. Козырь и А.Л. Маковский. - М.: Статут, 2008. С. 18-34.

Кроме того, никто не вправе запретить подлинному собственнику предъявить иск о признании права собственности вместе с виндикационным иском и он должен быть рассмотрен по существу.

Предложение сочетать иски о признании права собственности и истребовании имущества из чужого незаконного владения, а также оценка иска о признании права, как «предварительного» требования не должны вызывать смущения или вывода об отсутствии его самостоятельности. К примеру, иск о недействительности оспоримой сделки всегда сопровождается иск о применении последствий недействительности сделки и никто не сомневается в том, что оба они являются самостоятельными способами защиты.

Нет повода считать, что иск о признании права собственности на недвижимое имущество является разновидностью негаторного иска. Иск о признании права собственности направлен на отрицание права собственности ответчика и присвоении его истцом. Негаторный иск направлен на устранение препятствий фактического характера, совершенных в форме действия или бездействия. Мнение о том, что негаторный иск может распространяться на нарушения, связанные с чинением препятствий в осуществлении полномочий распоряжения, а значит поглощать иск о признании права собственности, неверно. Распоряжение имуществом – всегда действие юридическое, кроме, пожалуй, частных и очень редких случаев, сопряжённых с действиями фактическими - типа уничтожения имущества. Негаторный иск, как мы уже говорили, устраняет фактические препятствия, следовательно, защита полномочия распоряжения негаторным иском маловероятна.

Итак, иск о признании права собственности на недвижимое имущество либо создаёт предпосылки для применения других вещно-правовых способов защиты либо применяется самостоятельно, что связано с особенностью оборота недвижимых вещей. Как самостоятельный способ защиты иск о признании права собственности применяется в случае, когда права на недвижимое имущество перешли другому лицу, а подлинный собственник сохранил владение вещью. В этом случае виндикация невозможна, поскольку не

утрачено владение, а негативный иск неприменим, так как подлинному собственнику не чинятся фактические препятствия в пользовании и владении. Здесь, равно, как и в других случаях, целью рассматриваемого нами иска является преодоление зарегистрированного права на недвижимое имущество. В качестве самостоятельного существует иск о признании права собственности на самовольную постройку, о признании права собственности в силу приобретательной давности, о признании права отсутствующим и в других случаях.

Наличие особой группы исков о преодолении зарегистрированного права⁴ мы отрицаем и не признаём исков «о признании недействительным зарегистрированного права», «о недействительности права собственности на недвижимое имущество» и им подобным. Недействительным может быть только основание возникновения права, а не само право⁵. Преодолевать зарегистрированное право могут любые вещно-правовые иски, в том числе иск о признании права собственности, в чем, собственно, и состоит его основное предназначение, как самостоятельного вещно-правового способа защиты.

Иск о признании права собственности на недвижимое имущество является гражданско-правовым способом защиты, направленным на подтверждение (констатацию) судом ранее возникшего и имеющегося на момент обращения в суд права собственности, которое отрицается иными лицами. Отрицание (непризнание) права собственности должно быть таким, что оно препятствует подлинному собственнику в осуществлении его прав. Применительно к недвижимому имуществу простое отрицание недостаточно. Необходимо, чтобы между истцом и ответчиком имелся спор о принадлежности тому или иному титулу. Исключение составляет иск о признании права собственности на недвижимое имущество отсутствующим.

⁴ Тужилова-Орданская Е.М. Проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России [Текст] : монография / Е. М. Тужилова-Орданская. - Москва : Изд. дом «Буквострой», 2007. С. 383-384.

⁵ Скловский К.И. Собственность в гражданском праве / К. И. Скловский. - 5-е изд., перераб. - Москва : Статут, 2010. С. 760.

Предъявление иска о признании права собственности в целях предупреждения спора недопустимо.

Указание в определении иска о внедоговорном характере требования о признании права собственности мы не делаем, поскольку это характерно для всех вещно-правовых способов защиты. Вместе с тем, поскольку право собственности может возникать в силу первоначальных и производных способов, исследование основания возникновения права собственности, в том числе обязательства, допустимо и обосновано.

Как правило, в понятие иска о признании права собственности включается указание о его направленности на подтверждение возникшего права. Вывод о возникновении права собственности должен быть основан на наличии достаточной совокупности обстоятельств объективной действительности, предусмотренных законом для возникновения данного права. В некоторых случаях иск о признании права собственности направлен не на подтверждение права, а напротив, его преодоление. Чаще всего так происходит по спорам относительно недвижимого имущества.

Иски о признании права собственности могут быть направлены на приобретение права. К ним относится признание права собственности на самовольную постройку (ст. 222 ГК РФ) и признание права муниципальной собственности на бесхозяйную недвижимую вещь (ст. 225 ГК РФ). Таким образом, иск о признании права собственности может иметь три свойства: 1) констатации права собственности; 2) преодоления зарегистрированного права собственности; 3) присвоения права собственности. Наличие у рассматриваемого иска «присвоенческих» свойств не должно приводить к выводу о том, что он является не средством защиты, а способом приобретения права собственности. Такое мнение не соответствует ни научной доктрине, ни закону.

Решение по делу о признании права собственности носит ретроспективный характер. Это означает, что в случае положительного для истца исхода, следует исходить из того, что право собственности не

прекращалось. Есть мнение⁶, что необходимо искать особую форму его существования в это период – «отпадение права», «анабиоз права», но мы такую идею не поддерживаем.

Признание права собственности возможно только в судебном порядке, тем более, если предметом спора выступает недвижимое имущество. Данный вывод основан на том, что права на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации. В свою очередь, государственная регистрация права может быть оспорена только в судебном порядке. При этом иск о признании права собственности на недвижимое имущество является тем самым иском, направленным на преодоление зарегистрированного права. Таким образом, его рассмотрение возможно только судом. Действующее законодательство допускает разрешение споров относительно недвижимого имущества третейским судом и данное положение у нас споров не вызывает.

Иск о признании права собственности обладает тремя характерными признаками: 1) наличие спора о праве; 2) существование вещи в натуре; 3) нахождение имущества во владении управомоченного лица.

Спор о праве имеет место тогда, когда нарушитель противопоставляет своё частное право (интерес) в отношении вещи. Обращение в суд с иском в обход специальных процедур либо ввиду собственного противоправного поведения свидетельствует об отсутствии спора и должно приводить к отказу в иске. Если спор о праве отсутствует, право собственности на недвижимое имущество может быть подтверждено в порядке особого производства путём установления факта владения имуществом на праве собственности.

Существование вещи в натуре является обязательным условием признания права собственности, так как право собственности не может существовать без вещи – объекта материального мира. Кроме того, отсутствующая вещь не может быть объектом интереса и их столкновением, а, следовательно, в отношении неё отсутствует спор о праве. Мы допускаем возможность установления факта владения вещью по состоянию на

⁶ Лапач В.А. Прекращение и отпадение права // Законодательство. 2005. № 9. С. 8-16.

прошедший, но вполне определённый момент, но возможность иска отрицаем в полном объёме. По указанным выше причинам невозможно признание права собственности и на «будущую вещь». Она может быть предметом обязательства, в отличие от вещи, существовавшей ранее, но объектом признания права она стать не способна. Исключение из правила о существовании в натуре объекта признания составляют случаи, когда право признаётся на долю в праве общей долевой собственности.

Фактор владения необходим в силу нескольких причин. Во-первых, с момента завладения возникает право собственности, а, следовательно, появляется возможность его признания. Недвижимое имущество здесь принципиальным исключением не является, поскольку помимо государственной регистрации владение все же требуется. Во-вторых, в зависимости от наличия владения определяется надлежащий способ защиты. Для иска о признании права собственности на недвижимое имущество необходимо, чтобы владение сохранилось за подлинным собственником.

Проблематика владения недвижимым имуществом сводится в основном к двум вопросам: 1) каковы признаки владения недвижимым имуществом; 2) допустимо ли опосредованное владение вообще и недвижимым имуществом – в частности. Владение недвижимым имуществом подтверждается актом приёма-передачи, но поскольку это документ, устанавливающий соответствующую презумпцию, она может быть преодолена путём предоставления любых доказательств, свидетельствующих о фактическом господстве над вещью. Рассматривая владение, как право и факт одновременно, мы допускаем существование опосредованного владения. Отсюда и наш ввод о том, что иск о признании права собственности на недвижимое имущество может быть предъявлен лицом, подтвердившим фактическое господство над вещью, либо обосновавшим, что имущество передано во временное владение другому лицу исключительно по воле истца, которое в настоящий момент и осуществляет фактическое господство над вещью.

Срок исковой давности служит цели придания стабильности гражданско-правовым отношениям. Отсутствие определённости в принадлежности права собственности явно не придают стабильности гражданскому обороту, а потому применение срока исковой давности применительно к требованиям о признании права собственности необходимо. Разделяя мнение Г.Ф. Шершеневича о том, что вместе с правом на предъявление иска лицо утрачивает и само защищаемое право⁷, отмечаем, что право собственности прекращается с истечением срока давности. Основанием прекращения права собственности следует рассматривать отказ от права (ст. 235 ГК РФ). Аргументы о том, что иск о признании права защищает оспоренное, а не нарушенное право, а также о том, что требование направлено на подтверждение факта его существования не представляются нам убедительными. Во-первых, в основе иска о признании права собственности всегда лежит спор о принадлежности права. И мнение, согласно которому к спору можно вернуться в любой момент, противоречит концепции исковой давности. Во-вторых, если отстраниться от теории и строить размышления в русле позитивного права, то получится, что исковая давность распространяется на все притязания, за исключением тех, которые прямо указаны в законе. Поскольку иск о признании права собственности является самостоятельным способом защиты и не указан среди исключений, к нему применима исковая давность. Утверждение, согласно которому иск о признании права собственности является негативным иском, который как раз указан среди исключений, мы всерьёз не рассматриваем, поскольку неоднократно отмечали, что это совершенно разные способы защиты.

Отдельными разновидностями иска о признании права собственности являются иск о признании права собственности на самовольную постройку, о признании права собственности в силу приобретательной давности, а также признании права собственности отсутствующим.

⁷ Учебник русского гражданского права. С портретом автора и очерком его научной деятельности. Т. 1 / Шершеневич Г.Ф.; Под ред.: Краснокутский В.А.. - 11-е изд., первое посмерт., просм. и доп. - М.: Бр. Башмаковы, 1914. С. 230.

Иск о признании права собственности на самовольную постройку является разновидностью иска о признании права собственности, однако ему присущи следующие особенности. 1. Рассматриваемый иск направлен не на подтверждение права собственности, а его приобретение. Как указывает Верховный Суд РФ, основанием возникновения права собственности на самовольную постройку является решение суда. 2. Право собственности, как на самовольную, может быть признано только на постройку, подпадающую под признаки недвижимого имущества. Освобождение земельного участка от движимых вещей осуществляется посредством негативного иска. 3. По общему правилу право собственности на новую вещь приобретается лицом, её создавшим. При этом право собственности на самовольную постройку приобретает законный владелец земельного участка вне зависимости от того, создавал он её или нет. Соответственно, если обычно иск о признании права собственности должен быть предъявлен владельцем спорной вещи, то иск о признании права собственности на самовольную постройку может быть заявлен лицом, имуществом не обладающим. 4. Признание права собственности на самовольную постройку требует соблюдения публично-правовых норм. 5. Иск о признании права собственности предполагает наличие спора о гражданском праве, что предполагает противопоставление ответчиком своего частного интереса. В ряде случаев предъявление иска о признании права собственности обусловлено отрицанием права собственности в силу исполнения ответчиком властных полномочий, но не умалением его гражданских прав.

Иск о признании права собственности в силу приобретательной давности является разновидностью иска о признании права собственности. Их роднит общая цель: устранение неопределённости в вопросе принадлежности имущества, а также механизм действия: оба иска носят правоподтверждающий характер. Не меняется механизм действия и в случае, если право собственности в силу приобретательной давности признаётся на недвижимое имущество, поскольку государственная регистрация лишь подтверждает возникновение

права собственности⁸. Различие между исками состоит в том, что приобретательная давность, как основание приобретения права собственности, многосоставна, то есть для возникновения права необходима совокупность множества юридических фактов. К ним относятся: срок (собственно давность); факт владения и его открытость⁹; добросовестность; законное, но порочное основание приобретения права собственности; оборотоспособность вещи. Судебная практика вводит еще один критерий – совершение в отношении вещи тех же действий, какие совершил бы добросовестный собственник (уплата налогов и коммунальных платежей, ремонт и прочее). С таким добавлением следует согласиться. Перечисленные требования примерно одинаковы, как в отношении движимых, так и недвижимых вещей. Принципиальное различие состоит в сроке владения, а также некоторых аспектах его исчисления.

Иск о признании права собственности отсутствующим выработан судебной практикой, касается исключительно объектов недвижимости и является разновидностью отрицательного иска о признании права собственности. Его основная задача заключается в преодолении зарегистрированного права самого по себе. К наиболее типичным случаям применения иска относят ситуации, когда право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами; право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество; объект недвижимого имущества отсутствует, но право собственности на него зарегистрировано и т.д. Иск о признании права собственности отсутствующим не является разновидностью негаторного иска, так как им не устраняются фактические препятствия в пользовании вещью. Кроме того, он вовсе не имеет предметом воздействия субъективное право и такие его элементы, как пользование и владение. Его основная задача сводится

⁸ Зарубин А. Правовая судьба акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество при решении вопроса о недействительности сделки // Хозяйство и право. 2008. №10. С. 95.

⁹ Настольная книга судьи по спорам о праве собственности / Зарубин А.В., Потапенко С.В.; Под ред.: Потапенко С.В. - М.: Проспект, 2013. С. 36.

к устранению записи о праве на вещь, как недвижимую. Ещё одно различие между иском о признании права собственности и признании зарегистрированного права отсутствующим состоит в том, что спор о праве во втором случае далеко не всегда имеет место. Схожим образом обстоит ситуация с владением. Оно утрачивает своё значение, как обстоятельство, подлежащее установлению, поскольку нет необходимости ни в установлении внешних признаков права собственности, ни в выявлении скрытой виндикации. То же самое можно сказать в отношении такого фактора, как существование вещи в природе. Некоторые подвиды рассматриваемого иска применяются только тогда, когда вещь не существует как объект материального мира.

Список цитируемой литературы

1. Витрянский В.В. Актуальные проблемы судебной защиты права собственности на недвижимость // Гражданское право современной России / Сост. О.М. Козырь и А.Л. Маковский. - М.: Статут, 2008. С. 18-34.
2. Зарубин А. Правовая судьба акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество при решении вопроса о недействительности сделки // Хозяйство и право. 2008. №10. С. 95.
3. Кузнецова Л. Некоторые вопросы признания права как способа защиты гражданских прав // Право и экономика. 2004. № 11. С. 20-25.
4. Лапач В.А. Прекращение и отпадение права // Законодательство. 2005. № 9. С. 8-16.
5. Латыпов Д.Н. Особенности признания права как способа защиты гражданских прав // Журнал российского права. 2013. № 9. С. 60-71.
6. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности / Зарубин А.В., Потапенко С.В.; Под ред.: Потапенко С.В. - М.: Проспект, 2013.
7. Покровский И.А. История римского права / Покровский И.А.. - 3-е изд., испр. и доп. - Петроград: Изд. юрид. кн. склада «Право», 1917.
8. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве / К. И. Скловский. - 5-е изд., перераб. - Москва : Статут, 2010.
9. Тужилова-Орданская Е.М. Проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России: монография / Е. М. Тужилова-Орданская. - Москва : Изд. дом «Буквовед», 2007.
10. Учебник русского гражданского права. С портретом автора и очерком его научной деятельности. Т. 1 / Шершеневич Г.Ф.; Под ред.: Краснокутский В.А.. - 11-е изд., первое посмерт., просм. и доп. - М.: Бр. Башмаковы, 1914.