

# Защита права собственности

# Способы защиты права собственности

- Под способами защиты гражданских прав понимаются закрепленные законом материально-правовые меры принудительного характера, посредством которых производится восстановление (признание) нарушенных (оспариваемых) прав и воздействие на правонарушителя.

# Понятие

## Охрана права собственности

- Осуществляется с помощью всей совокупности гражданско-правовых норм, обеспечивающих нормальное и беспрепятственное развитие рассматриваемых отношений.

## Защита права собственности

- Более узкое понятие, применяемое только к случаям их нарушения. Представляет собой совокупность гражданско-правовых способов (мер), которые применяются к нарушителям отношений, оформляемых с помощью вещных прав.

# Виды способов защиты гражданских прав

## Способы, применение которых возможно только судом

- признание права
- признание оспоримой сделки недействительной
- применение последствий ничтожной сделки
- признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления
- Признание решения собрания недействительным

# Виды способов защиты гражданских прав

Способы, которые применимы не только судом, но и государственными органами, наделенными полномочиями по защите гражданских прав в административном порядке

- пресечение действий, нарушающих право
- восстановление положения, существовавшего до нарушения

## Виды способов защиты гражданских прав

Способы, применяемые стороной правоотношения для защиты своих прав как с помощью суда, так и самостоятельно

- возмещение убытков
- взыскание неустойки

# Виды способов защиты гражданских прав

Способы, используемые стороной самостоятельно без участия суда путем дозволенного физического воздействия на правонарушителя

- Самозащита

Способы, связанные с применением управомоченным лицом (стороной правоотношения) в одностороннем порядке правовых мер воздействия на правонарушителя

- прекращение правоотношения путем одностороннего отказа от исполнения в случаях, предусмотренных законом или договором
- приостановление исполнения обязательства

# Виды вещно - правовых исков

Виндикационный иск

Негаторный иск



## Виндикационный иск

- Это требование собственника о возврате своего имущества из чужого незаконного владения

# Условия применения виндикации

- 1
- 2
- 3
- 4

# Задача

- Между ООО и предпринимателем заключен договор купли-продажи недвижимого имущества. Обязательства сторон по данному договору исполнены, в ЕГРП зарегистрировано право собственности на указанное здание за предпринимателем. Впоследствии общество признано банкротом.
- Конкурсный управляющий обратился в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю о применении последствий недействительности договора купли-продажи недвижимого имущества, являющегося ничтожной сделкой.
- В обоснование иска конкурсным управляющим указано на ничтожность договора купли-продажи, поскольку в момент отчуждения недвижимого имущества оно находилось под арестом.
- Правомерно ли основание иска?

# Ответ

- Применение последствий недействительности сделки не ставится в зависимость от добросовестности сторон такой сделки.
- В случае предъявления одной стороной сделки к другой иска о применении последствий недействительности данной сделки возражение ответчика о его добросовестности и возмездном характере приобретения не препятствует удовлетворению иска.

# Ответ

- Постановление КС РФ от 21 апреля 2003 г. N 6-П
- "...поскольку добросовестное приобретение в смысле [статьи 302](#) ГК Российской Федерации возможно только тогда, когда имущество приобретается не непосредственно у собственника, а у лица, которое не имело права отчуждать это имущество, последствием сделки, совершенной с таким нарушением, является не двусторонняя реституция, а возврат имущества из незаконного владения (виндикация)".

# Ответ

- В случаях, когда сделка, направленная на отчуждение имущества, не соответствует требованиям закона только в том, что совершена лицом, не имевшим права отчуждать это имущество и не являющимся его собственником, правила [пункта 2 статьи 167](#) ГК РФ не применяются.
- В этом случае права лица, считающего себя собственником спорного имущества, подлежат защите путем заявления виндикационного иска.
- В рассматриваемом же деле имущество приобреталось непосредственно у собственника, а не у иного лица, поэтому суд должен применить [пункт 2 статьи 167](#) ГК РФ.

# Виндикационный иск

Незаконное владение вещи может быть

- Добросовестным приобретателем
- Недобросовестным приобретателем

# Виндикационный иск

## Добросовестный приобретатель вещи

- отсутствие у приобретателя достоверных сведений о нелегитимности сделки по отчуждению имущества (не знал)
- отсутствие оснований сомневаться в ее легитимности, очевидных для всякого нормального участника гражданского оборота исходя из общих представлений о требуемых от него заботливости и осмотрительности и с учетом обстоятельств, в которых совершается сделка (не мог знать)



# Виндикационный иск

**Истребование имущества из чужого незаконного владения**

**От недобросовестного приобретателя**

Во всех случаях, без каких –  
либо ограничений

**От добросовестного приобретателя**

Если имущество перешло в  
нему безвозмездно

При возмездном  
приобретении вещи

Если вещь первоначально  
выбыла из владения  
собственника помимо его  
воли

# Виндикационный иск

**Доходы от имущества, находящегося в чужом незаконном владении**

**От недобросовестного  
приобретателя**

возврата или возмещения всех доходов,  
которые это лицо извлекло или должно  
было извлечь за все время владения

**От добросовестного приобретателя**

возврата или возмещения всех доходов,  
которые он извлек или должен был  
извлечь со времени, когда он узнал или  
должен был узнать о неправомерности  
владения

# Виндикационный иск

**Расходы на имущество, находящееся в чужом незаконном владении**

**Недобросовестный приобретатель**

требовать от собственника возмещения произведенных им необходимых затрат на имущество, которые это лицо произвело за все время владения

**Добросовестный приобретатель**

требовать от собственника возмещения произведенных им необходимых затрат на имущество, которые он произвел со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения

# Виндикационный иск

**Улучшения имущества, находящегося в чужом незаконном владении**

**Недобросовестный приобретатель**

Не имеет право на произведенные улучшения имущества

**Добросовестный приобретатель**

Отделимые улучшения вправе оставить себе

Неотделимые улучшения не вправе оставить себе, но имеет право требовать возмещения произведенных на улучшение затрат, но не свыше размера увеличения стоимости имущества.

# Задача

- Завод обратился в арбитражный суд с иском к ИП М. об истребовании трактора из незаконного владения ответчика.
- Истец в обоснование заявленных требований указал, что является собственником спорного имущества.
- Ответчик купил трактор у ИП А., который не имел права на его отчуждение, поскольку в его владение трактор поступил на основании принятого по другому делу решения суда, обязавшего завод передать предпринимателю трактор.
- Суд кассационной инстанции это решение отменил, в удовлетворении исковых требований предпринимателю А. отказал.

# Ответ

- Добровольное исполнение заводом впоследствии отмененного решения суда не свидетельствует о выбытии имущества из владения по воле собственника, поскольку исполнение осуществлялось под угрозой применения процедуры принудительного исполнения судебного акта.
- При указанных обстоятельствах имущество выбыло из владения завода помимо его воли, следовательно, виндикационный иск, предъявленный к добросовестному приобретателю по возмездной сделке, подлежит удовлетворению.

# Негаторный иск

- Это требование об устранении препятствий в осуществлении права собственности, которые не связаны с лишением собственника владения его имущества.

## Негаторный иск

- Требование о демонтаже торгового прилавка с оборудованием, установленного в холле нежилого здания, квалифицировано арбитражным судом как иск об устранении нарушения права, не связанного с лишением владения, так как истец имеет свободный доступ в холл принадлежащего ему здания.



# Негаторный иск

- В случае, когда арендатор использует имущество вопреки условиям договора аренды, иск арендодателя к арендатору о прекращении соответствующих действий должен квалифицироваться арбитражным судом как договорное требование, а не как иск об устранении нарушения права, не связанного с лишением владения.
- Собственник, передавший имущество в аренду, не лишается права на негаторный иск к третьему лицу - нарушителю права собственности.
- Собственник здания, в пользу которого установлен сервитут проезда через соседний земельный участок, имеет право на иск об устранении препятствий в проезде по служащему земельному участку.

# Негаторный иск

- По смыслу [статьи 304](#) ГК РФ *ответчиком по иску об устранении нарушения права, не связанного с лишением владения, является нарушитель права, то есть лицо, волей которого совершено нарушение.*
- Если право собственности истца нарушено действиями лиц, выполнявших работы по заданию и под контролем заказчика во исполнение договора подряда, то надлежащим ответчиком по негаторному иску является заказчик.
- Собственник земельного участка имеет право на негаторный иск, направленный на устранение препятствий в пользовании возведенным им на этом участке зданием, и в случаях, когда право на здание не зарегистрировано.

# Негаторный иск

- Иск об устранении нарушения права, не связанного с лишением владения, подлежит удовлетворению и в том случае, когда разрешение на строительство на соседнем участке не оспорено, однако истцом доказана реальная угроза разрушения его здания.
- Суд указал, что для констатации нарушения права истца нет необходимости дожидаться наступления соответствующего события, в данном случае разрушения строения, достаточно доказательств наличия угрозы нарушения права.
- Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, может быть удовлетворен независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия, нарушающие право истца.

# Негаторный иск

- Удовлетворяя негаторный иск, суд может возложить на нарушителя обязанность совершить определенные действия (например, вывезти мусор), а также воздержаться от действий (например, прекратить размещать отходы производства на земельном участке). При неисполнении ответчиком обязанности совершить действия на основании решения суда истец вправе совершить их самостоятельно, предварительно или впоследствии взыскав с ответчика денежные средства по правилам об изменении способа и порядка исполнения судебного акта ([статья 324 АПК РФ](#)) или по правилам [части 3 статьи 174 АПК РФ](#), если им заявлялось требование о взыскании денежных средств в случае неисполнения судебного акта об обязанности совершить действие в определенный срок.