
ЧАСТНОПРАВОВЫЕ (ЦИВИЛИСТИЧЕСКИЕ) НАУКИ

УДК 347

DOI: 10.31249/iajpravo/2024.04.13

КРЫСАНОВА Н.В.¹ ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Аннотация. В обзорной статье анализируются работы ученых-цивилистов, исследующих особенности правовой природы, способов, форм и средств защиты права собственности граждан и юридических лиц, в том числе права на объекты недвижимости, законодательство и доктринальные подходы к институту вещно-правовой защиты права собственности. Рассматриваются проблемы государственных гарантий собственнику недвижимости, их охраны и защиты его прав, образующих систему защиты права собственности на объекты недвижимого имущества.

Ключевые слова: недвижимое имущество; земельный участок; виндикационный иск; негаторный иск; иск о признании права собственности.

KRYSANOVA N.V. Protection of ownership of real estate property. (Article)

Abstract. The review article analyzes the work of civil scientists who study the peculiarities of the legal nature, methods, forms and means of protecting the property rights of citizens and legal entities, including the right to real estate, legislation and doctrinal approaches to the institution of property protection of property rights. The problems of state guarantees to the owner of real estate, of protection of his

¹ Крысанова Нина Владимировна, старший научный сотрудник отдела правоведения ИНИОН РАН, кандидат юридических наук.

rights, forming a system of protection of ownership of real estate objects, are considered.

Keywords: real estate; land plot; vindication claim; negative claim; claim for recognition of ownership rights.

Для цитирования: Крысанова Н.В. Защита права собственности на недвижимое имущество // Социальные и гуманитарные науки. Отечественная и зарубежная литература: ИАЖ. Сер. 4: Государство и право. – Москва, 2024. – № 4. – С. 165–176. – DOI: 10.31249/iajpravo/2024.04.13

Введение

Согласно гражданскому законодательству Российской Федерации объекты недвижимого имущества – земельный участок, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и др. – приобретают абсолютно равный статус «недвижимости», и, соответственно, равную защиту, каким бы из перечисленных объектов собственник не владел.

Защита права собственности на недвижимое имущество представляет собой особое полномочие собственника недвижимости, позволяющее ему реализовать нормативно закрепленные права по отношению к обязанным лицам самостоятельно или же в порядке обращения к уполномоченным органам в случае нарушения или оспаривания его прав, осуществляемом посредством выбора гражданско-правового способа защиты.

Понятие недвижимого имущества

В соответствии со ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К ним также относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. При этом, законом к недвижимым вещам может быть отнесено и «иное имущество», как то: жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если гра-

ницы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Поскольку перечень объектов недвижимости, определенный в ст. 130 ГК РФ, является открытым, ст. 132 ГК РФ расширяет его и устанавливает, что предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Ключевое значение недвижимости связано с тем, что юридическая категория определяет само существование вещных прав. В соответствии с учением германских пандектистов (основоположник А.Ф.Ю. Тибо) именно экономическая необходимость юридически прочной возможности использования чужих земельных участков (недвижимых вещей) и обусловила появление ограниченных вещных прав¹.

Критерии отнесения объекта, не являющегося земельным участком, к недвижимому имуществу, согласно действующему гражданскому законодательству РФ, не позволяют на практике бесспорно определить, является ли конкретный объект недвижимым имуществом.

Понятие *объекта недвижимости* является правовой категорией, определяемой совокупностью признаков, к которым относятся в частности: 1) самостоятельное назначение объекта, отлич-

¹ Суханов Е.А. Недвижимость в системе объектов гражданских прав // Журнал российского права = Journal of Russian Law. – 2021. – Vol. 25, N 1. – С. 16.

ное от назначения и вероятных целей использования земельного участка, на котором располагается объект; 2) затруднительность перемещения объекта; 3) создание вещи именно как объекта недвижимости в нормативно установленном порядке, т.е. с получением (наличием) необходимых разрешений и с соблюдением градостроительных норм и правил, а также на земельном участке, специально предоставленном под строительство объекта¹.

Вокруг понятия «недвижимости» продолжают споры из-за неясности самого законодательного определения этого термина². По мнению Е.А. Суханова, его формированию не содействует непомерная избыточность законодательного перечня «объектов недвижимости по природе», содержание которого в действительности не опирается на определенные критерии и подходы, а следует «за непредсказуемыми «изгибами» административно-экономической мысли. Между тем проблема недвижимости, несомненно, является ключевой для полноценного развития вещного права – основы гражданского оборота»³.

Предлагаемая редакция ст. 130 ГК РФ использует пандектной понимание недвижимости, считая ею только земельный участок, а расположенные на нем здания, сооружения и иные объекты рассматривает лишь в качестве его составных частей. Вместе с тем, если здания и сооружения не принадлежат собственнику земельного участка, они по-прежнему признаются самостоятельными недвижимыми вещами и объектами гражданского оборота. При переходе права собственности на них к новому собственнику переходят те права на земельный участок, которыми обладал прежний собственник. Тем самым доводится до логического завершения известный отечественному праву «принцип единого объекта». Из этого следует, считает Е.А. Суханов, что по мере воссоединения права собственности на земельный участок и на расположен-

¹ Белова Т.В. Защита права собственности на недвижимое имущество в цивилистической парадигме / отв. ред. А.Н. Левушкин. – 2023. – С. 56.

² Косарев К.В. Понятие недвижимости как объекта гражданских прав в законодательстве Российской Федерации // Теория и практика социогуманитарных наук. – 2023. – № 3 (23). – С. 110; Родионов А.Б. Понятие «недвижимость» в XXI веке: возможные варианты изменения содержания // Актуальные проблемы государства и права. – 2023. – Т. 7, № 1. – С. 112.

³ Суханов Е.А. Указ. соч. – С. 17.

ное на нем строение последнее теряет свои юридические качества самостоятельной вещи (объекта оборота), становясь составной частью другой (недвижимой) вещи – земельного участка¹.

Вместе с тем, в современном отечественном истолковании принцип «единого объекта» снова получил содержание, прямо противоположное классическому – в соответствии с ним не «строение следует за землей» (*superficies solo cedit*), а земля следует за строением (собственник или иной правообладатель строения либо приватизирует земельный. участок, либо получает вещный титул на него). Иными словами, преимущественное положение имеет частный собственник (правообладатель) строения, а не публичный собственник земельного участка, который теряет при этом свойства самостоятельной вещи (объекта права) и становится «составной частью» этого «единого объекта». Это уже произошло с земельным участком под многоквартирным домом, ставшем, в соответствии с ЖК РФ, составной частью «общего имущества дома».

Способы защиты права собственности на недвижимое имущество

До сих пор дискуссионным является вопрос о содержании субъективного гражданского права, при этом «бесспорным и общепризнанным в литературе является положение о том, что признавая за тем или иным лицом определенные субъективные права и обязанности, гражданское законодательство предоставляет уполномоченному лицу и право на их защиту. Субъективное право, предоставленное лицу, но не обеспеченное от его нарушения необходимыми средствами защиты, является лишь «декларативным правом»².

Анализируя законодательство о судебной защите гражданских прав (ст. 11–16 ГК РФ), В.В. Витрянский³ отмечает, что в хо-

¹ Суханов Е.А. Указ. соч. – С. 18.

² Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. – 2022. – С. 106.

³ Витрянский В.В. Пределы осуществления и способы защиты гражданских прав: проблемы судебного толкования // Проблемы осуществления и защиты гражданских прав: сборник статей к 100-летию со дня рождения профессора В.П. Грибанова / отв. ред. Е.А. Суханов, А.Е. Шерстобитов; Моск. гос. ун-т им. М.В. Ломоносова, юрид. фак., кафедра гражданского права. – 2021. – С. 14–24.

де реформы гражданского законодательства эти нормы формально не подверглись изменению, кроме расширения перечня способов защиты нарушенных прав за счет такого нового способа, как признание недействительным решения собрания (ст. 12 ГК РФ). Однако, это не помешало высшей судебной инстанции скорректировать судебную практику, связанную с применением как общих положений о судебной защите гражданских прав, так и правил о некоторых отдельных способах защиты: неприменение судом акта государственного органа местного самоуправления, противоречащего закону; самозащиты; возмещение убытков. Ранее суды нередко отказывали в удовлетворении требований на том основании, что истцом неверно избран способ защиты нарушенного права, который по этой причине не в состоянии обеспечить восстановление нарушенного права.

Особое внимание уделено такому способу защиты нарушенных прав как возмещение убытков, поскольку некоторые разъяснения Пленума Верховного Суда РФ, направлены на формирование новой, более благоприятной для применения данного способа защиты, судебной практики. Во-первых, расширительное толкование нормы п. 5 ст. 393 ГК РФ рассчитанного на применение в случаях рассмотрения судебных споров о возмещении убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств. «Распространение действия данного законоположения и на другие случаи возмещения убытков, причиненных нарушением иных (помимо обязательственных) субъективных гражданских прав, представляется вполне оправданным и заслуживающим одобрения»¹. Во-вторых, дается толкование правил, определяющих убытки в виде реального ущерба, которое позволяет обеспечить полное возмещение соответствующей части убытков. В-третьих, обращено внимание на то обстоятельство, что при разрешении спора, связанного с возмещением убытков в виде упущенной выгоды, необходимо учитывать, что ее расчет, представляемый истцом, зачастую является приблизительным и носит вероятностный характер, что само по себе, однако, не может служить основанием для отказа в иске. В-четвертых, при предъявлении иска о возмещении убытков, причиненных в результате незаконных действий (бездействий) го-

¹ Витрянский В.В. Указ соч. – С. 23.

сударственных органов непосредственно к государственному органу само по себе не может служить основанием к отказу в удовлетворении такого иска. В подобных случаях суд должен при влечь в качестве ответчика по делу публично-правовое образование и одновременно определить, какой орган будет представлять его интересы в судебном процессе¹.

Система способов защиты прав собственности на недвижимое имущество включает в себя обязательственно-правовые и вещно-правовые способы. Критерием для их разграничения выступает наличие между сторонами обязательственно-правовых отношений по поводу спорного объекта недвижимости. Вещно-правовые способы защиты, направлены на непосредственную защиту права собственности и могут быть использованы собственником по отношению к другому лицу, нарушившему его право собственности, при условии отсутствия между сторонами обязательственно-правовой связи. Обязательственно-правовые способы могут защищать право собственности на объекты косвенным образом.

Вещно-правовые способы защиты отличаются абсолютным характером и применяются в ситуации, когда стороны состоят между собой в вещных правоотношениях, при этом одна из сторон, не являющаяся собственником, нарушила свои обязательства воздерживаться от противоправного поведения в отношении собственника. К вещно-правовым способам защиты традиционно относятся виндикационный и негаторный иски. Виндикационный иск представляет собой истребование имущества собственника из чужого незаконного владения. Данное требование может быть заявлено невладеющим вещью собственником к владеющему вещью несобственнику. Целью такого требования является потенциальный возврат имущества собственника в его владение². В качестве условий удовлетворения виндикационного иска выступают наличие у истца права собственности либо иного правового титула на индивидуально-определенную вещь, отсутствие между сторонами обязательственных правоотношений по поводу данной вещи, а также фактическое нахождение вещи в незаконном владении от-

¹ Витрянский В.В. Указ соч. – С. 24.

² Белова Т.В. Защита права собственности на недвижимое имущество в цивилистической парадигме / отв. ред. А.Н. Левушкин. – 2023. – С. 165.

ветчика (правонарушителя)¹. Возможность удовлетворения виндикационного иска традиционно ограничивается добросовестностью владения противной стороны, возмездным характером приобретения спорного объекта, а также наличием воли собственника на выбытие имущества из его владения.

Сущность негаторного иска заключается в праве собственника или иного титульного владельца объекта недвижимого имущества требовать устранения нарушений его права, не связанных с лишением владения, в будущем. Целью данного способа защиты права собственности на недвижимость выступает защита осуществления субъективного вещного права, а в качестве условий удовлетворения – наличие права собственности или иного правового титула на обладание вещью и длежащего к моменту вынесения судом решения правонарушения либо реальной угрозы его осуществления.

Кроме того, к вещно-правовым способам защиты некоторые ученые относят иски о признании права собственности и об исключении имущества из описи. Иск о признании права на сегодняшний день регулируется общими положениями ГК РФ о способах защиты гражданских прав, вместе с тем, иск о признании права собственности и иных вещных прав обладает определенной спецификой, самостоятельным характером и признаками, позволяющими с уверенностью отнести его к самостоятельным вещно-правовым способам защиты.

Иски об освобождении имущества из-под ареста может быть заявлен заинтересованным лицом в случае возникновения спора, связанного с принадлежностью имущества, на которое обращается взыскание. Указанный способ защиты, имея специфические черты, проявляется как один из самостоятельных вещных способов защиты права собственности, обладающий, вместе с тем, в зависимости от обстоятельств конкретного дела признаками, присущими виндикационному, негаторному и иску о признании права собственности².

Отсутствие должной правовой регламентации исков о признании права собственности и освобождении имущества от ареста

¹ Витрянский В.В. Указ соч. – С. 166.

² Белова Т.В. Указ соч. – С. 167.

порождает на практике ряд вопросов, приводит к отступлению от принципа единообразия судебной практики и делает непрогнозируемым исход спора для сторон¹.

По мнению Т.В. Беловой, есть необходимость более детального нормативного регулирования иска о признании права собственности, а также иных вещных прав, условий его предъявления и правил об исковой давности. В связи с этим автор предлагает дополнить ГК РФ статьями соответствующего содержания, отмечая, что действующая редакция ст. 304 ГК РФ, регулирующая правила применения негаторного иска, не отвечает сложившейся правоприменительной практике, положениям доктринальных исследований и нуждается в корректировке в части исключения слов «хотя бы» и «всяких», а также закрепления возможности предъявления негаторного иска до непосредственного нарушения права. Это позволило бы уйти от чрезмерного расширительного толкования негаторного иска как иска, включающего в себя любые способы защиты, за исключением виндикации².

Ирландский ученый А. Байер считает, что земля является основой человеческого существования, обеспечивая материальные условия для существования, жилье и качество жизни. Человеческое прошлое раскрывает разнообразие практики стратегии землепользования, учитывая разнообразие и нестабильность окружающей среды через какое-то время. Поэтому примечательно, что сегодня земля определяется единственной характерной чертой – это собственность³.

По утверждению А. Байер, права частной собственности на землю определяется исключительным владением совокупностью прав, которые могут быть передано по титулу. То есть, законный обладатель таких прав может исключить любое вмешательство третьих лиц от использования и получения выгод от земли. Как в общем праве, так и в общем праве и системах гражданского права, *ius abutendi* предоставляет владельцу право пренебрегать и злоупотреблять собственностью, что противоречит устойчивому

¹ Белова Т.В. Указ соч. – С. 167.

² Там же. – С. 168.

³ Byer A. Placing Property. A Legal Geography of Property Rights in Land. – 2023. – 70 p. – URL: <https://doi.org/10.1007/978-3-031-31994-5>

управлению ресурсами и идее интеграции ограничений¹. Как отмечается в книге А. Байер, частная собственность не была доминирующей формой землепользования в Англии примерно до 1800 г. Создание же «современной» структуры землевладения в Англии, произошло вследствие устранения аристократической, статусной земельной системой, в пользу капиталистической, контрактной свободной торговли землей. Земля была переконфигурирована как взаимозаменяемый товар, который так же легко обменивается, как и любой другой»². Сегодняшней характеристикой права собственности на недвижимость в английском праве являются: исключительность, индивидуальность и отчуждаемость.

Правовой статус недвижимого имущества в современной германской цивилистике

Исследуя особенности правового статуса недвижимого имущества в современной германской цивилистике следует отметить, что понятие «недвижимость» не используется, и движимые вещи противопоставлены земельным участком с учетом возможности перемещения предметов. В гражданском праве Германии используют термины – «недвижимые вещи», «земельный участок», «недвижимое имущество», «недвижимость». Земельный участок – разграниченная в пространстве часть земной поверхности, которая индивидуализируется посредством поземельной книги, если эта часть зарегистрирована в данной книге под инвентарным номером, или, если этого нет, то через свое расположение и естественные границы³. При этом, в германском законодательстве установлено, что земельный участок может состоять из одного или нескольких кадастровых участков, которые отражены в межевом плане кадастра. «Тяжелые вещи, не являющиеся земельными участками или их составной частью, считаются движимыми, даже если их нельзя сдвинуть с места. Зарегистрированные в реестре суда движимы, но

¹ Byer A. Placing Property. A Legal Geography of Property Rights in Land. – 2023. – 70 p. – URL: <https://doi.org/10.1007/978-3-031-31994-5> – P. 20.

² Ibid. – P. 25.

³ Лоренц Д.В. Внедоговорная защита регистрируемого имущества в России и Германии. – 2023. – С. 23.

рассматриваются как земельный участок, особенно в отношении ипотеки»¹.

В германском гражданском законодательстве право собственности существует только на земельный участок, а прочно связанные с ним его существенные составные части (здания, электрические системы, но не гаражи без фундамента) не являются вещами и разделяют юридическую судьбу земельного участка, что, помимо экономического единства, необходимо для защиты прав приобретателей и ипотечных кредиторов. Существенные составные части строения (здания) признаются германским законодательством частью земельного участка – это все компоненты для возведения здания, и прочная связь здесь не важна. В собственности разных лиц не могут быть части здания, так как их невозможно отделить без разрушения, а все здание принадлежит собственнику земельного участка. К составным частям земельного участка и здания не относятся вещи, временно присоединенные к ним².

К земельным участкам приравниваются наследственное право застройки, жилищная собственность, право пользования и права по законам земель Германии (наследственное право аренды). Здание не становится частью земельного участка, если возведено при осуществлении узуфрукта, сервитута, так как остается самостоятельной (как правило, движимой) вещью³. Здания, возведенные на основе наследственного права застройки, считаются существенными составными частями такого права, к которому применяются правила о земельных участках, что позволяет несобственнику застроить такой участок и пользоваться строением до 99 лет. Закон о жилищной собственности и постоянном праве проживания Германии (WEG от 15 марта 1951 г.) признает особое право собственности на квартиры и другие нежилые помещения в сочетании с идеальной долей в праве общей собственности на земельный участок и часть здания (общее имущество)⁴.

¹ Лоренц Д.В. Внедоговорная защита регистрируемого имущества в России и Германии. – 2023. – С. 24.

² Там же. – С. 24.

³ Там же. – С. 25.

⁴ Там же.

Вещные права как составные части земельного участка. Деление прав на движимые и недвижимые чуждо пандектному праву Германии, но к недвижимому имуществу относятся права на земельные участки (кроме требований из ипотек, из земельных и рентных долгов) и права требования о передаче таких прав.

Заключение

Начавшееся развитие правового режима недвижимости в традиционном направлении в будущем неизбежно приведет к восстановлению классических (пандектных) подходов в этом вопросе. Поэтому необходимо завершить реформирование отечественного гражданского права путем скорейшего принятия новой редакции разд. II ГК РФ о вещном праве, ключевое место в котором должно занять понимание недвижимости как земельного участка. Только после этого, можно переходить к дальнейшему изучению и развитию сферы интеллектуальных прав и гражданско-правовому оформлению цифровых технологий и объектов.