

# Юридический институт «М-ЛОГОС» приветствует Вас на вебинаре по теме:

## «ЗАЩИТА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ»

(19 апреля 2013г. с 10.00 до 11.30)

### Более подробно данная тематика разбирается:

- **на семинаре:** «Правовой режим недвижимого имущества и сделок с ним: реформа ГК РФ, комментарии к судебной практике и анализ актуальных практических вопросов»

20 – 24 мая 2013, Москва

- **на вечернем курсе повышения квалификации:**  
«Правовой режим недвижимого имущества и сделок с ним» (104 часов)

24 апреля 2013 - 05 июля 2013, Москва

Подробную информацию см.:  
<http://www.m-logos.ru>

**МЛОГОС**  
юридический институт

# Защита права собственности: виндикация и негаторный иск

К.ю.н. М.А. Ерохова

# Отличие виндикации от негаторного иска

- \* **Характер нарушения:** связан или не связан с лишением владения.
- \* В результате центральный критерий **ВЛАДЕНИЕ**
- \* Господствует мнение о владении как о сфере контроля над объектом, а именно контроль доступа к объекту.
- \* Проект изменений ГК РФ: владение означает фактическое господство лица над объектом и сохраняется до тех пор, пока владелец имеет свободный доступ к объекту владения (статья 209 проекта ГК РФ).
- \* **Иллюстрация:** 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 ([статья 304 ГК РФ](#)), так как истец [имеет свободный доступ в холл принадлежащего ему здания \(п. 1 информационного письма ВАС РФ № 153\)](#).

# Виндикация (статья 301 ГК РФ)

- \* **ИСТЕЦ** – ТИТУЛЬНЫЙ ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ
- \* **Доказывает:** титул, владение ответчика, незаконность этого владения; выбытие вещи помимо воли из его владения
- \* **Опровергает** добросовестность ответчика; гибель вещи; истечение срока исковой давности.

# Виндикация (статья 301 ГК РФ)

- \* **Ответчик** – фактический владелец вещи и/или лицо, титул которого зарегистрирован.
- \* **Опроверяет** –
  - 1) Свое владение;
  - 2) Незаконность своего владения;
  - 3) Титул истца
- \* **Доказывает** –
  - 1) Истечение исковой давности;
  - 2) Гибель вещи;
  - 3) Добросовестное возмездное приобретение чужого имущества;

# Исковая давность по виндикации

- \* Течение исковой давности по иску об истребовании движимого имущества из чужого незаконного владения начинается со дня обнаружения этого имущества (**п. 12 информационного письма № 126**);
- \* Со дня появившейся возможности обращения в суд после восстановления корпоративного контроля (**постановление ВАС РФ ; 17912/09**)

# Добросовестное приобретение чужого

- \* **Возмездно:** приобретатель не считается получившим имущество возмездно, если к тому моменту, как он узнал или должен был узнать об отсутствии правомочий у отчуждателя, последний не получил плату или иное встречное предоставление за передачу спорного имущества (п. 4 информационного письма Президиума ВАС РФ № 126);
- \* **Приобрел:** объект передан во владение (п. 6 информационного письма Президиума ВАС РФ № 126);
- \* **Приобретатель признается добросовестным,** если докажет, что при совершении сделки он не знал и не должен был знать о неправомерности отчуждения имущества продавцом, в частности принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества (п. 38 постановления пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22)
- \* **Имущество выбыло из владения собственника по его воле:** Недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует сама по себе о его выбытии из владения передавшего это имущество лица помимо его воли. Судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу (п. 39 постановления пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22).

# ГИБЕЛЬ ВЕЩИ

- \* Изменение физических границ спорных помещений (уточнение площади в результате обмера, приращение дверного проема, снос части стены и т.п.), внесение сведений об указанных изменениях в документы кадастрового учета, равно как и оформление права собственности на здание как на единый объект недвижимости, не означают невозможность их виндикации. Государственный кадастр недвижимости позволяет определить спорные помещения в качестве индивидуально-определенных вещей. Изменение границ помещений путем их объединения не означает невозможности восстановления помещений в прежнем виде (постановление Президиума ВАС РФ от 13 сентября 2011 г. N 3413/11 ).



# Негаторный иск (статья 304 ГК РФ)

**Истец** – титульный владеющий правообладатель

**Доказывает:**

Титул; свое владение; нарушение ответчиком права

**Ответчик** – тот, чьей волей нарушается право истца

**Доказывает:** нарушение по заданию другого лица.

*Ориентиры для практики:* информационное письмо Президиума ВАС РФ № 153 от 15.01.2013