

# **ВИНДИКАЦИОННЫЙ ИСК**

**Виндикационный иск -  
иск невладеющего собственника  
к владеющему несовладельцу  
об истребовании имущества  
из чужого незаконного владения**

# 1. Условия предъявления виндикационного иска

1. Собственник лишен владения вещью.

2. Вещь находится во владении ответчика.

См. п.32 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.10.2010 №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление №10/22):

«Применяя статью 301 ГК РФ, судам следует иметь в виду, что собственник вправе истребовать свое имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении. Иск об истребовании имущества, предъявленный к лицу, в незаконном владении которого это имущество находилось, но у которого оно к моменту рассмотрения дела в суде отсутствует, не может быть удовлетворен».

3. Вещь является индивидуально-определенной.

4. Вещь сохранилась в натуре.



## **5. Между истцом и ответчиком отсутствуют договорные отношения по поводу спорной вещи.**

**См.: п.34 Постановления 10/22** - Спор о возврате имущества, вытекающий из договорных отношений или отношений, связанных с применением последствий недействительности сделки, подлежит разрешению в соответствии с законодательством, регулирующим данные отношения.

## **2. Правила о недопустимости конкуренции исков**

**Виндикация и деликтный иск:** **п. 34 Постановления 10/22** - Если собственник требует возврата своего имущества из владения лица, которое незаконно им завладело, такое исковое требование подлежит рассмотрению по правилам ст.301, 302 ГК РФ, а не по правилам главы 59 ГК РФ (обязательства из причинения вреда).

**Виндикация и реституция:** **См.: Постановление КС РФ от 21 апреля 2003 г. N 6-П** «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М.Мариничевой, А.В.Немировской, З.А.Скляновой, Р.М.Скляновой и В.М.Ширяева» (далее – Постановление №6-П).

**См. также: п. 34 Постановления 10/22** - В случаях, когда между лицами отсутствуют договорные отношения или отношения, связанные с последствиями недействительности сделки, спор о возврате имущества собственнику подлежит разрешению по правилам ст.301,302 ГК РФ.

**П. 35 Постановления 10/22:** Если имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя ( ст.301, 302 ГК РФ). **Когда в такой ситуации**

## 3. Условия удовлетворения виндикационного иска

### 3.1. ИСТЕЦ:



Что должен доказать истец: наличие титула или подтверждение факта выбытия вещи из его владения, поскольку предполагается, что в период владения он был собственником?

#### Презумпция правомерности фактического владения

**См. п.36 Постановления 10/22:** В соответствии со ст. 301 ГК РФ лицо, обратившееся в суд с иском об истребовании своего имущества из чужого незаконного владения, **должно доказать свое право собственности на имущество**, находящееся во владении ответчика. Право собственности на движимое имущество доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца.

Доказательством права собственности на недвижимое имущество является выписка из ЕГРП. При отсутствии государственной регистрации право собственности доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца.

Факт включения недвижимого имущества в реестр государственной или муниципальной собственности, а также факт нахождения имущества на балансе лица сами по себе не являются доказательствами права собственности или законного владения.

**П.40** - Если при рассмотрении иска об истребовании движимого имущества из чужого незаконного владения судом будет установлено, что основанием возникновения права собственности истца является ничтожная сделка и отсутствуют другие основания возникновения права собственности, суд отказывает в удовлетворении заявленных исковых требований независимо от того, предъявлялся ли встречный иск об оспаривании сделки, поскольку в силу п.1 ст. 166 ГК РФ ГК РФ ничтожная сделка недействительна независимо от признания ее таковой

## 3.2. ОТВЕТЧИК:

1. **Лицо, во владении которого находится вещь** (ст.301 ГК). В ст. 302 ГК речь идет о приобретателе, во владении которого находится вещь. Приобретатель – тот, кто приобрел вещь на таком основании, на котором обычно приобретается право собственности.



2. Деньги и ценные бумаги на предъявителя не могут быть истребованы у добросовестного приобретателя (п.3 ст.302 ГК РФ).

3. **Добросовестность приобретения:** П.38 Постановления 10/22 - 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.

Приобретатель не может быть признан добросовестным, если на момент совершения сделки по приобретению имущества право собственности в ЕГРП было зарегистрировано не за отчуждателем или в ЕГРП имелась отметка о судебном споре в отношении этого имущества. В то же время запись в ЕГРП о праве собственности отчуждателя не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя.

Ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем.

Собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества.

**См. также п.6-9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13 ноября 2008 г. N 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения»**

## **См. Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 1 октября 2014 г.)**

Разрешая вопрос о добросовестности (недобросовестности) приобретателя жилого помещения, необходимо учитывать осведомленность приобретателя жилого помещения о наличии записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о праве собственности отчуждателя имущества, а также **принятие им разумных мер для выяснения правомочий продавца на отчуждение жилого помещения.**

Разрешая вопрос о добросовестности приобретателя, суды учитывают не только наличие записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) о праве собственности отчуждателя имущества, но и то, **была ли проявлена гражданином разумная осмотрительность при заключении сделки, какие меры принимались им для выяснения прав лица, отчуждающего это имущество, и т.д.**

При этом суды исследуют вопросы, связанные с возмездностью приобретения квартиры по сделке, отвечающей признакам действительной сделки, наличием обременений, включая наложенный арест, выясняют, производил ли гражданин, полагающий себя добросовестным приобретателем, осмотр жилого помещения до его приобретения, иные факты, обусловленные конкретными обстоятельствами дела.

**Суды исходят из того, что о добросовестности приобретателя может, в частности, свидетельствовать ознакомление его со всеми правоустанавливающими документами на недвижимость, выяснение оснований возникновения у продавца недвижимого имущества права собственности, непосредственный осмотр приобретаемого имущества.**

Так, суд признал ответчика Т. добросовестным приобретателем спорной квартиры, учитывая, что продавцом Н. были предоставлены все правоустанавливающие документы на жилое помещение, что на приобретение спорной квартиры Т. получен ипотечный кредит, а также использованы средства материнского капитала. Принадлежность квартиры продавцу проверялась не только Т., но и сотрудниками риэлторского агентства, в которое обращался Т. с целью приобретения квартиры, а также работниками банка при выдаче ипотечного кредита.

.... Если же совершению сделки сопутствовали обстоятельства, которые должны были вызвать у приобретателя жилого помещения сомнения в отношении права продавца на его отчуждение, то такому приобретателю может быть отказано в признании его добросовестным.

Например, судами первой и апелляционной инстанций при рассмотрении дела по иску органа местного самоуправления к Л., К. об истребовании имущества из чужого незаконного владения были отвергнуты доводы ответчика К. о добросовестности приобретения квартиры. При этом судебные инстанции, учитывая представленные органом местного самоуправления доказательства, указали, **что спорная квартира в течение полутора месяцев трижды являлась предметом договора купли-продажи и дарения и продавалась по цене существенно ниже ее рыночной стоимости, что должно было вызвать у К. разумные сомнения в праве продавца на отчуждение имущества.**



**3. Возмездность приобретения:** см. п.37 Постановления 10/22 – «Для целей применения п.1 и 2 ст.302 ГК РФ приобретатель не считается получившим имущество возмездно, если отчуждатель не получил в полном объеме плату или иное встречное предоставление за передачу спорного имущества к тому моменту, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неправомерности отчуждения.

При рассмотрении иска собственника об истребовании имущества, внесенного в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного общества (товарищества), судам следует учитывать, что получение имущества в качестве вклада в уставный (складочный) капитал является возмездным приобретением, так как в результате внесения вклада лицо приобретает права участника хозяйственного общества (товарищества).

**В то же время возмездность приобретения сама по себе не свидетельствует о добросовестности приобретателя».**

**См. также: п.4-5 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13 ноября 2008 г. N 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения».**

### 3.3. Истец:

**Имущество выбыло из владения собственника**

#### **Помимо воли**

(Виндикационный иск  
подлежит удовлетворению,  
вещь возвращается  
собственнику.)

**По воле**

**Помимо воли:** См. п. 39-40 Постановления 10/22 - 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.

См. также п.10-11 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13 ноября 2008 г. N 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения».

Если приобретатель «добросовестный и возмездный» + имущество выбыло из владения собственника по его воле – **виндикационный иск удовлетворению не подлежит – вещь остается у приобретателя.**



**Становится ли приобретатель собственником вещи?**

См. абз.2 ст.223 ГК РФ и П.13 Постановления 10/22 - в соответствии с абз.2 п.2 ст. 223 ГК РФ ГК РФ недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента государственной регистрации его права в ЕГРП, за исключением предусмотренных ст. 302 ГК РФ, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя. По смыслу п.2 ст.223 ГК РФ право собственности возникает у добросовестного приобретателя не только в том случае, когда вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения, но и тогда, когда прежний собственник в суд не обращался и основания для удовлетворения такого иска отсутствуют. Поскольку добросовестный приобретатель становится собственником недвижимого имущества с момента государственной регистрации права в ЕГРП, первоначальный собственник не вправе истребовать имущество и в том случае, если оно перешло к последующему приобретателю по безвозмездной сделке.

**В силу п.1 ст. 6 ГК РФ** правило абз.2 п.2 ст.223 ГК РФ подлежит применению при рассмотрении споров о правах **на движимое имущество** (право собственности на движимое имущество у добросовестного приобретателя возникает с момента возмездного приобретения имущества, за исключением предусмотренных ст.302 ГК РФ, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.)

## Вариант №1



У **Пятачка** было **украдено** любимое ружье. Через некоторое время ружье **Пятачка** обнаружилось у **Винни-Пуха**, который признался, что давно мечтал иметь такое ружье, а потому не удержался и выкрал его у **Пятачка**. На требование **Пятачка** добровольно вернуть ружье **Винни-Пух** ответил циничным отказом. **Пятачок** обратился в суд с требованием к **Винни-Пуху** вернуть ружье. Подлежит ли виндикационный иск удовлетворению?

**Пятачок -  
собственник**

**Винни-Пух –  
похититель,  
владелец**

**ОТВЕТ: При соблюдении всех условий предъявления виндикационного иска данный иск подлежит удовлетворению - см. ст.301 ГК РФ.**

**ст.301 ГК РФ - Истребование имущества из чужого незаконного владения**  
Собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

## Вариант

№2

В

Пятачок **сдал в аренду** Кролику принадлежащее ему (Пятачку) ружье. У Кролика ружье было **украдено**. Через некоторое время ружье Пятачка обнаружилось у Сова, которая пояснила, что она ничего не подозревала, **купила** ружье у Винни-Пуха за большие деньги. На требование добровольно вернуть ружье Сова ответила отказом, сославшись на то, что является добросовестным и возмездным приобретателем ружья. Пятачок обратился в суд с требованием к Сова вернуть ружье. Подлежит ли виндикационный иск удовлетворению?

Пятачок -  
собственник

Кролик –  
арендатор

Винни-Пух -  
неуправомоченный  
отчуждатель

Сова – покупатель,  
владелец

**Ответ: Иск подлежит удовлетворению, ружье будет истребовано. Несмотря на добросовестность и возмездность** приобретения ружья Совой, вещь **выбыла из владения Кролика (лица, которому имущество было передано собственником) ПОМИМО ВОЛИ.**

См. п.1 ст. 302ГК РФ: Истребование имущества от добросовестного приобретателя

Если имущество **возмездно** приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать (**неуправомоченный отчуждатель**), о чем приобретатель не знал и не мог знать (**добросовестный приобретатель**), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено **у того или другого**, либо **выбыло** из их владения иным путем **ПОМИМО ИХ ВОЛИ.**

## Вариант



**Пятачок** **сдал в аренду** Кролику принадлежащее ему (**Пятачку**) ружье. Кролик, пользуясь доверчивостью **Пятачка**, **продал** ружье за большие деньги ничего не подозревающему **Винни-Пуху**. На требование **Пятачка** добровольно вернуть ружье **Винни-Пух** ответил отказом, сославшись на то, что является добросовестным и возмездным приобретателем. **Пятачок** обратился в суд с требованием к **Винни-Пуху** вернуть ружье. Подлежит ли виндикационный иск удовлетворению?

**Пятачок** -  
собственник

**Кролик** – арендатор, неуправомоченный  
отчуждатель (продавец)

**Винни-Пух** –  
покупатель, владелец

**ОТВЕТ:** Нет, в удовлетворении виндикационного иска будет отказано, ружье останется у **Винни-Пуха**, поскольку **Винни-Пух добросовестный и возмездный** приобретатель, а вещь выбыла из владения Кролика (лица, которому она была передана собственником,) **по его воле**.

**См. п.1 ст.302 ГК РФ** - Если имущество **возмездно** приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать (**неуправомоченный отчуждатель**), о чем приобретатель не знал и не мог знать (**добросовестный приобретатель**), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено **у того или другого**, либо выбыло из их владения иным путем **помимо их воли**.

## Вариант №4



**Пятачок сдал в аренду Кролику** принадлежащее ему (**Пятачку**) ружье. **Кролик**, пользуясь доверчивостью **Пятачка**, **продал** ружье **Винни-Пуху**. При этом из обстоятельств дела следует, что **Винни-Пух** был ближайшим другом **Пятачка** и знал о том, что ружье принадлежит именно **Пятачку**. Кроме того, известно, что в силу этих обстоятельств **Винни-Пух** заплатил **Кролику** за ружье очень низкую цену. На требование **Пятачка** добровольно вернуть ружье **Винни-Пух** ответил циничным отказом. **Пятачок** обратился в суд с требованием к **Винни-Пуху** вернуть ружье. Подлежит ли виндикационный иск удовлетворению?

**Пятачок** -  
собственник

**Кролик** – арендатор, неуправомоченный  
отчуждатель (продавец)

**Винни-Пух** –  
покупатель, владелец

**Ответ: Иск подлежит удовлетворению, вещь будет истребована, несмотря на то, что выбыла из владения Кролика (лица, которому она была передана собственником), по его воле, поскольку приобретатель недобросовестен.**

См. п.1 ст.302 ГК РФ - Если имущество **возмездно** приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать (**неуправомоченный отчуждатель**), о чем приобретатель не знал и не мог знать (**добросовестный приобретатель**), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено **у того или другого**, либо выбыло из их владения иным путем **помимо их воли.**

## Вариант №5



**Пятачок** **сдал в аренду** Кролику принадлежащее ему (**Пятачку**) ружье. Кролик, пользуясь доверчивостью и мягкотелостью **Пятачка**, решил не возвращать ружье **Пятачку** и **подарил** его своей близкой приятельнице **Сове**. Обнаружив ружье у **Совы**, **Пятачок** потребовал у нее добровольно вернуть ружье. **Сова** ответила отказом, сославшись на то, что это ружье ей подарил ее близкий друг, которому она доверяет больше, чем **Пятачку**. **Пятачок** обратился в суд с требованием к **Сове** вернуть ружье. Подлежит ли иск удовлетворению?

Пятачок -  
собственник

Кролик – арендатор, неуправомоченный  
отчуждатель (даритель)

Сова–  
одаряемый,  
владелец

Ответ: иск подлежит удовлетворению, ружье будет истребовано, несмотря на то, что оно выбыло из владения Кролика (лица, которому вещь была передана собственником) **по его воле**, поскольку Сова приобрела ружье **безвозмездно**.

См. п. 2ст.302 ГК РФ

Если имущество приобретено **безвозмездно** от лица, которое не имело права его  
отчуждать, собственник вправе истребовать имущество **во всех случаях**.

## Вариант



**Пятачок сдал в аренду Кролику** принадлежащее ему (**Пятачку**) ружье. Кролик, пользуясь доверчивостью Пятачка, **продал** ружье за большие деньги ничего не подозревающему **Винни-Пуху**. **Винни-Пух подарил** ружье **Ослику Иа**. Обнаружив ружье у **Ослика Иа**, **Пятачок** потребовал у него добровольно вернуть ружье. **Ослик Иа** ответил отказом. **Пятачок** обратился в суд с требованием к **Ослику Иа** вернуть ружье. Подлежит ли иск удовлетворению?

Пятачок -  
собственник

Кролик –  
Арендатор, неуправомоченный  
отчуждатель (продавец)

Винни-Пух – покупатель, даритель

Ослик Иа –  
одаряемый,  
владелец

Ответ: виндикационный иск **не** подлежит удовлетворению, ружье останется у Ослика Иа. Несмотря на то, что Ослик приобрел ружье **безвозмездно**, это приобретение было совершено от **собственника** ружья (Винни-Пуха), **а не от неуправомоченного отчуждателя**. Купив ружье у неуправомоченного отчуждателя (Кролика), будучи добросовестным и возмездным приобретателем, Винни-Пух стал **собственником** ружья, поскольку имущество выбыло из владения Кролика (лица, которому ружье было передано собственником) **по его воле**. Для решения казуса не имеет значения, обращался ли Пятачок с виндикационным иском к Винни-Пуху или нет.

# НЕГАТОРНЫЙ ИСК

ст. 304 ГК РФ

**Собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.**

## Вопросы активной легитимации (истец)

### 1. Истец - владелец вещи.



**Имущество сдано в аренду. Арендатору действия третьего лица не мешают. Может ли собственник вчинить негаторный иск?**

**См. п.3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 N 153** «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения» (далее – Письмо №53)

**2. Истец должен доказать, что он собственник или иной титульный владелец.**

**См. п.45 Постановления 10/22, п.7 Письма №153** - если право собственности истца на здание не зарегистрировано, то это не значит, что нельзя требовать удовлетворения негаторного иска – в данной ситуации спасло то, что зарегистрировано право на земельный участок).

**3. Само по себе отсутствие возражений прежнего собственника против нарушения права собственности не может являться аргументом отказа в негаторном иске.**

**См.: П.48 Постановления 10-22 и п.11 Информационного письма №153.**

**4. Длительность нарушения права не препятствует удовлетворению негаторного иска**

# Вопросы пассивной легитимации (ответчик)

1. Ответчик - лицо, допускающее нарушение.

2. Возражение ответчика о том, что право собственности другого лица нарушено не им, а иным лицом, владевшим ранее зданием по договору аренды, не является основанием для отказа в иске об устранении нарушения права, не связанного с лишением владения.

(См. п.5 Письма №153 – водопроводная система, созданная предшествующим арендатором задания начала размывать участок соседа).

3. Если право собственности истца нарушено действиями лиц, выполнявших работы по заданию и под контролем заказчика во исполнение договора подряда, то надлежащим ответчиком по негативному иску является заказчик

(см. п.6 Письма №153).

# Предмет требования по негаторному иску

1. Удовлетворяя иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, суд вправе как **запретить ответчику совершать определенные действия**, так и **обязать ответчика устранить последствия нарушения права истца** ( См. п.47 Постановления 10-22, п.13 Письма №153 - 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).

1. Негаторный иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется **реальная угроза нарушения** его права собственности или законного владения со стороны ответчика (п.45 Постановления 10/22).

3. При рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, путем возведения ответчиком здания, строения, сооружения суд устанавливает **факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта.**

Несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право собственности или законное владение истца (см. п.46 Постановления 10/22)..

(См. также п. 8 Информационного Письма №153 - Невозможность осуществить строительство в желаемом истцом объеме не является основанием для удовлетворения негаторного иска к собственнику соседнего участка, если ответчик застроил участок в соответствии со строительными и градостроительными нормами и правилами;

См. также п.9 Информационного Письма №153 - Негаторный иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда разрешение на строительство на соседнем участке не оспорено, однако истцом доказана реальная угроза разрушения его здания в будущем

4 . Негаторный иск может быть удовлетворен независимо от того, на своем или чужом земельном участке ответчик совершает действия, нарушающие право истца (см. п.45 Постановления 10/22 и п.10 Информационного письма №153).

## **Проблема возможности применения негаторного иска в отношениях между сособственниками**

См.: Обзор судебной практики Верховного суда РФ за 4 квартал 2012 года, утв. Постановлением Президиума Верховного суда РФ от 10.04.2013г)

Права собственника жилого помещения в многоквартирном доме, находящемся в долевой собственности, нарушенные одним из сособственников в результате неправомерного использования общего имущества жилого дома, **могут быть защищены путем обращения в суд с иском об устранении нарушений права собственности, не связанных с лишением владения.**

# Иные способы вещно-правовой защиты

## Вещные иски титульных владельцев (ст.305 ГК РФ).

Права, предусмотренные ст.301-304 настоящего Кодекса принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или **договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника.**

**См. п. 9 Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»:** Арендатор, которому не было передано сданное внаем имущество, не может истребовать его у третьего лица, в пользовании которого оно фактически находится.

*Защищаться вещно-правовым иском против собственника могут лишь те владельцы, кто не связан с собственником обязательственными правоотношениями.*

## Иск давностного владельца (п.2 ст.234 ГК РФ)

До приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания.

## **Иски о признании**

ст. 12 ГК

**Самостоятельное средство защиты права собственности или иного вещного права –  
обращенное к третьему лицу, не связанному с истцом относительным  
правоотношением, требование о признании вещного права истца на спорную вещь,  
не соединенное с конкретными требованиями о возврате имущества или об  
устранении препятствий в осуществлении данного права.**

## **Иски об освобождении имущества от ареста**

Часто квалифицируются как разновидность исков о признании

(Закон РФ «Об исполнительном производстве – Статья 119. Защита прав других лиц при  
совершении исполнительных действий

В случае возникновения спора, связанного с принадлежностью имущества, на которое  
обращается взыскание, заинтересованные лица вправе обратиться в суд с иском об  
освобождении имущества от наложения ареста или исключения его из описи.)

## Иски в защиту прав сервитуария

### См. п.4 Информационного письма Президиума ВАС РФ № 153:

4. 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 (статья 304 ГК РФ), в том числе и к арендатору этого участка, создающему такие препятствия.

Кооператив обратился в арбитражный суд с иском к обществу об устранении препятствий в проезде по земельному участку, находящемуся во владении ответчика. Кооператив доказал, что в 2008 году решением суда был установлен сервитут проезда по земельному участку, находящемуся во владении ответчика и прилегающему к земельному участку истца; сервитут был зарегистрирован в ЕГРП. После сдачи собственником в аренду земельного участка, обремененного сервитутом, арендатор установил забор со шлагбаумом и отказывается пропускать автотранспорт кооператива на служащий земельный участок без внесения отдельной платы арендатору этого участка.

Ответчик против удовлетворения иска возражал, ссылаясь на следующее. Во-первых, имущество находится у него на основании договора аренды, поэтому он является ненадлежащим ответчиком по делу. Во-вторых, забор установлен им на земельном участке, правообладателем которого он является. Следовательно, он имеет право взимать плату за проезд. В-третьих, истекла исковая давность по иску, поскольку забор был им установлен три с половиной года назад.

Истец в обоснование своих требований ссылается на статью 304 ГК РФ, то есть предлагает квалифицировать свой иск в качестве негаторного, по которому отсутствует исковая давность (статья 208 ГК РФ). **Однако, по мнению ответчика, имущество не находится во владении истца, поэтому к его требованию должен применяться общий трехлетний срок исковой давности.**

Суд первой инстанции привлёк к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельного требования относительно предмета спора, собственника земельного участка, обремененного сервитутом проезда. Собственник в судебные заседания по делу не являлся, пояснения по существу спора не представил.

Суд первой инстанции в удовлетворении иска отказал в связи с истечением исковой давности. **По мнению суда первой инстанции, негативный иск является требованием владеющего лица, а собственник господствующего земельного участка служащим земельным участком не владеет.** Поэтому его требование носит виндикационный характер и к нему применяется общий срок исковой давности, пропущенный в данном случае.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил, иск удовлетворил, отметив следующее.

В силу пункта 4 статьи 216 ГК РФ вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения в порядке, предусмотренном статьей 305 ГК РФ. Лицо, владеющее земельным участком, в пользу которого установлен сервитут, имеет право требовать устранения нарушения его права проезда.

Поскольку служащий земельный участок находится во владении арендатора и, как установлено, забор возведен именно им, ответчиком по негативному иску в данном случае может являться арендатор. Истец имеет право выбирать, кто будет ответчиком по делу, причем неблагоприятные последствия такого выбора лежат на истце.

Так как истец владеет господствующим земельным участком, его требование об устранении препятствий в проезде по служащему земельному участку является негативным иском (статья 304 ГК РФ). В силу статьи 208 ГК РФ на требование об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, исковая давность не распространяется.