**О возможности защиты права собственности на недвижимость путем виндикации**

Дингин Алексей Александрович, студент 4 курса дневного отделения Юридического института Томского государственного университета,

В цивилистической литературе иногда высказывается мнение о том, что область применения виндикации ограничивается только движимыми вещами и объектами права собственности, указанными в абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и др.) [1] По мнению Е. А. Суханова, в "отношении традиционных объектов недвижимости собственник обычно осуществляет владение юридическими, а не только фактическими способами и потому не может быть лишен его иначе как путем оспаривания законности регистрационной записи" [2]. Данная точка зрения вызывает определенные возражения. Во-первых, в отношении движимых вещей и объектов, указанных в абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ, собственник может осуществлять владение не только фактическими, но и юридическими способами, так как согласно п. 2 ст. 130 ГК РФ законом может быть установлена необходимость регистрации прав и на движимые вещи. В данной ситуации истцу также придется оспаривать законность регистрационной записи. Во-вторых, виндикационное требование, как известно, возникает при нарушении владения собственника, когда он лишен фактической возможности обладать вещью. Но нарушение владения в указанном смысле возможно и в отношении недвижимости, хотя оно имеет определенную специфику. Действительно, здание, сооружение или земельный участок нельзя, например, похитить или потерять (о подобных способах выбытия имущества из обладания собственника говорит статья 302 ГК РФ). Нарушение владения недвижимостью может выразиться, например, в невозможности доступа собственника в свою квартиру, занятую в его отсутствие посторонними лицами. В-третьих, именно нарушение правомочия владения как составного элемента права собственности является тем фактом, на основании которого у истца возникает право требовать устранения возникшего разрыва между принадлежащим ему правомочием и реальной возможностью его осуществления. Правомочие владения определяется в цивилистической литературе в основном как обеспеченная объективным правом возможность господства собственника над вещью, обладания ею. Осуществление правомочия владения как в отношении движимых вещей, так и в отношении недвижимости не имеет каких-либо принципиальных различий, которые не позволяли бы защищать право собственности на традиционные объекты недвижимости при помощи виндикационных исков. В-четвертых, если согласиться с точкой зрения Е. А. Суханова и признать, что защита права собственности на недвижимое имущество путем виндикации невозможна, то остались бы без защиты интересы добросовестных приобретателей недвижимости. Ведь тогда собственнику, по-видимому, следовало бы предъявить негаторный иск, а против него добросовестный приобретатель недвижимости не имеет защиты (в отличие от виндикационного иска). В качестве примера можно сослаться на следующее дело. Собственник по договору купли-продажи, впоследствии признанному недействительным, передал нежилое помещение акционерному обществу, а оно продало помещение третьему лицу. Затем собственник обратился в арбитражный суд с иском об истребовании у третьего лица нежилого помещения. Арбитражный суд отказал в удовлетворении исковых требований, признав ответчика добросовестным приобретателем, так как оно не знало и не могло знать об отсутствии у акционерного общества права на отчуждение спорного имущества(см. п. 19 Обзора практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав от 28.04.97 № 13) [3]. В заключение хотелось бы отметить, что употребление таких терминов, как юридические и фактические способы владения представляется не совсем удачным, так как их содержание не вполне ясно, а сам автор (Е. А. Суханов) не объясняет, что он понимает под ними.

**Список литературы**

[1] См.: Гражданское право/ Отв. ред. Е. А. Суханова. - М.: БЕК, 1998. - Том I. С. 616 (примечание); Советское гражданское право. Учебное пособие/ Отв. ред. В. А. Рясенцев. М., 1960.

[2] См.: Гражданское право/ Отв. ред. Е. А. Суханова. - М.: БЕК, 1998. - Том I. С. 616 (примечание);

[3] А. Н Долженко, В. Б. Резников, Н. Н. Хохлова. Судебная практика по гражданским делам. - М.: ПБОЮЛ, 2001. С. 354.