**Защита права собственности в РФ**

Хорошо известно мнение о том, что только в той стране, где уважаема и неприкосновенна собственность, может быть спокоен и благополучен гражданин. Можно добавить, что не только гражданин, но и любой другой участник коммерческих отношений. Обеспечить ему такое состояние, создать систему охраны прав собственника призвано государство посредством эффективного нормативного регулирования отношений собственности.

Поэтому рассмотрим эту систему охраны прав собственника подробнее. Сразу оговоримся, что в данной статье речь пойдёт о тех ситуациях, когда вы не по своей воле вынуждены отстаивать свои права. У вас не было никаких сделок и обязательств с лицом, нарушившим или не признающим ваше право. Вы поэтому не требуете с него никакого возмещения убытков, вы требуете либо возврата утраченного имущества, либо устранения препятствий в пользовании им.

Важнейшим механизмом, обеспечивающим восстановление нарушенного права владения, является виндикационный иск, смысл которого сводится к истребованию своего имущества из чужого незаконного владения.

Условия предъявления иска следующие:

Истцом может быть только законный владелец имущества. Подчеркну – владелец, так как это может быть не обязательно собственник, но и арендатор, и субъект права хозяйственного ведения, оперативного управления (унитарные предприятия), пожизненного владения, бессрочного пользования и т.д. Главное, чтобы это был законный (титульный) владелец.

Этот владелец должен утратить владение имуществом. Поясню – не право владения, а реальное владение. Поэтому он и истребует имущество из чужого незаконного владения.

Иск может быть заявлен только к владельцу, фактически обладающему вещью на момент требования. Если он в момент предъявления иска уже не обладает этим имуществом, пусть он и был виновником всей этой ситуации, то виндикационный иск ему предъявить уже нельзя. Это, конечно, отнюдь не означает, что он не будет нести уголовной ответственности за то, что, например, украл когда-то это имущество у истца. Но это уже не является предметом данного иска.

Истребуемая вещь должна быть индивидуально определённой, то есть её можно идентифицировать, она имеет свой регистрационный номер и т.д.

При рассмотрении виндикационного иска суд исходит прежде всего из того, кто является ответчиком. Добросовестный это приобретатель (т.е. приобрёл он это имущество на законном основании) или недобросовестный (приобрёл имущество, нарушая закон). Если имеет место второй вариант, то иск удовлетворяется, если же ответчик вполне добросовестно приобрёл это имущество (ведь оно могло не раз переходить из рук в руки после того как законный владелец его лишился), то дело обстоит гораздо сложнее.

Условия удовлетворения виндикационного иска (если ответчик добросовестный приобретатель):

1. Иск удовлетворяется:

Если имущество было приобретено ответчиком по безвозмездной сделке.

Если оно было утрачено истцом против своей воли.

2. Виндикация не допускается:

Если это деньги или ценные бумаги.

Если имущество выбыло из владения по воле истца.

Имущество было приобретено в порядке, установленном для исполнения судебного решения. Т.е. к ответчику оно перешло по решению суда.

Теперь рассмотрим конкретные примеры. Причём целесообразнее прокомментировать случаи отказа в удовлетворении иска, чтобы потенциальные истцы смогли учесть наиболее распространённые ошибки и не допускать их. Сразу оговорюсь, что используемые в статье примеры относятся к случаям, которые имели место на протяжении всего последнего десятилетия, поэтому организационно-правовая форма некоторых участников не соответствует существующей на сегодняшний день.

1. Первый пример касается предъявления иска ненадлежащему ответчику.

ИЧП «Механик» обратилось с иском к ГУВД Санкт-Петербурга об истребовании имущества из чужого незаконного владения. Решением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области ГУВД обязано возвратить 36 пакетов никеля, который был изъят в соответствии со статьями 10 и 11 Закона "О милиции" и ст.175 УПК.

Постановлением Федерального арбитражного суда Северо-западного округа решение арбитражного суда отменено, в иске к ГУВД отказано.

В мотивировочной части постановления кассационная инстанция указала, что виндикационный иск может быть заявлен только на имеющийся в натуре имущественный объект. Причем только к владельцу, фактически обладающему вещью на момент требования. В материалах дела имеются сведения о том, что спорный никель находится на ответственном хранении у ЦНИИ материалов. Следовательно, иск заявлен и удовлетворен судом в отношении ненадлежащего ответчика - ГУВД Санкт-Петербурга.

2. Следующий пример говорит о том, что истец должен доказать своё право владения истребуемым имуществом. Если при разрешении спора истец не представит доказательства права собственности на спорное имущество, арбитражный суд отказывает в удовлетворении заявленных требований, не рассматривая вопроса о правомерности владения ответчиком данным имуществом.

Например, ОАО «Комиагродорстрой» обратилось в арбитражный суд с иском об истребовании из незаконного владения АООТ "ДСПМК "Сыктывкарская" нежилого помещения.

Однако истец не представил доказательства, что спорное имущество включено в его уставный капитал в ходе преобразования государственного предприятия в акционерное общество или что он приобрел его в установленном порядке на основании договора или акта государственного органа.

При таких обстоятельствах арбитражный суд отказал в удовлетворении исковых требований, поскольку нарушений ответчиком прав истца не усматривалось.

3. Очередной пример доказывает всю сложность рассмотрения дел по виндикации, когда ответчик действовал вполне законно, приобретая истребуемое имущество.

Комитет по управлению имуществом Санкт-Петербурга по договору купли-продажи, заключенному на основании результатов проводимого аукциона в рамках законодательства о приватизации, продал АО «Салют» нехилое помещение. В свою очередь, акционерное общество продало объект недвижимости ТОО «Отэн».

Комитет по управлению имуществом города обратился в арбитражный суд с иском об истребовании у товарищества нежилого помещения, ссылаясь на то, что договор купли-продажи, по которому его приобрело акционерное общество, признан судом недействительным, а поэтому право собственности на помещение не возникло и АО «Салют» было не вправе его отчуждать.

Ответчик возражал против заявленного требования, объясняя при этом, что акционерное общество представило договор купли-продажи здания, заключенный с комитетом по управлению имуществом, и справку бюро технической инвентаризации о регистрации спорного здания на праве собственности акционерным обществом на основании указанного договора купли-продажи.

При рассмотрении дела арбитражный суд исходил из следующего.

В данном случае спорный объект недвижимости выбыл из владения собственника - Комитета по управлению имуществом по его воле, так как комитет сам определил, что нежилое помещение подлежит продаже на аукционе, провел аукцион и заключил договор купли-продажи с победителем - АО «Салют».

Покупатель имущества - ТОО «Отэн» - признан судом добросовестным приобретателем, поскольку возмездно приобрел имущество другого лица, которое не имело права его отчуждать, о чем товарищество не знало и не могло знать.

Поэтому арбитражный суд правомерно отказал в удовлетворении исковых требований комитета.

У добросовестного приобретателя не может быть истребовано имущество, выбывшее из владения лица, которому оно передано собственником, по воле этого лица.

4. А теперь рассмотрим пример, когда на публичных торгах приобретено имущество, выбывшее из владения помимо его воли.

ИЧП «Ирина» в установленном законодательством о приватизации порядке приобрело в собственность помещение книжного магазина, оформив все необходимые документы.

ЗАО «Три Д» под угрозой применения насилия (что на самом деле было установлено органами внутренних дел) заставило ИЧП «Ирина» заключить с ним договор купли-продажи недвижимости и оформить все необходимые документы. При этом акционерное общество ничего не заплатило предприятию.

Затем ЗАО «Три Д» заключило с коммерческим банком кредитный договор на крупную сумму и обеспечило его залогом - книжным магазином.

Поскольку кредит возвращен не был, банк обратился в арбитражный суд, который удовлетворил исковые требования, а в связи с отсутствием у ЗАО «Три Д» денежных средств на расчетном счете взыскание было обращено на имущество. На недвижимость наложили арест и выставили ее на торги.

С победителем торгов - ТОО «Ветерок» был заключен договор купли-продажи магазина, и товарищество оформило все необходимые документы.

ИЧП «Ирина» обратилось в арбитражный суд с иском к ТОО «Ветерок» об истребовании имущества - книжного магазина - из незаконного владения товарищества. В обосновании своих требований ИЧП «Ирина» ссылалось на вступившее в законную силу решение арбитражного суда о признании недействительным договора купли-продажи магазина, заключенным частным предприятием и закрытым акционерным обществом «Три Д» под влиянием угрозы (ст. 179 ГК РФ).

ТОО «Ветерок» возражало против заявленных требований, объясняя, что не знало и не могло знать об отсутствии у продавца права отчуждать имущество, так как продавцом в данном случае являлась фирма, действовавшая на основании определения народного суда.

Арбитражный суд исковые требования удовлетворил, исходя из того, что объект недвижимости выбыл из владения собственника - ИЧП «Ирина» - помимо его воли, что подтверждается решением суда. И хотя товарищество с ограниченной ответственностью «Ветерок» действительно являлось добросовестным приобретателем имущества, в данной ситуации закон защищает права собственника, из владения которого имущество выбыло помимо его воли, поскольку ст. 302 ГК РФ прямо говорит об этом.

Теперь перейдём к негаторным искам. Их также предъявляют законные владельцы (не обязательно собственники), но в отличие от виндикационных только в том случае, если они не лишены владения, а им лишь чинят препятствия в пользовании имуществом. Ещё одним условием предъявления иска является наличие этих препятствий на момент его предъявления. Если эти препятствия имели место в прошлом, то негаторный иск у вас не примут к рассмотрению. В этом случае необходимо предъявлять не негаторный иск, а иск о возмещении причинённого ущерба, в том числе и морального вреда (ведь юридические лица тоже имеют на это право).

Например, государственное унитарное предприятие «А» на протяжении нескольких месяцев не имело возможности осуществлять вывоз произведённой им продукции из-за того, что строительная организация «В» осуществляла прокладку газопровода в непосредственной близости с выездом из предприятия. Других возможностей вывоза у предприятия не было, а неоднократные обращения к строителям не привели ни к какому результату. Кроме того, работы затянулись.

Унитарное предприятие предъявило негаторный иск с требованием устранить препятствия в пользовании своим имуществом. Иск был удовлетворён, суд обязал строительную организацию создать условия истцу для обеспечения беспрепятственного вывоза своей продукции.

Теперь поговорим об исках о признании права собственности. Правом предъявления его обладает только собственник, чьё право либо не признаётся, либо игнорируется третьими лицами. Подчеркну – именно третьими лицами, с которыми вы не вступали (или пока не вступали) в гражданские правоотношения. Приведу такой пример.

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации под председательством Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации с участием заместителя Генерального прокурора Российской Федерации рассмотрел протест Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации на решение от 14.04.94, постановление от 07.06.94 Московского городского арбитражного суда и постановление коллегии Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по проверке в порядке надзора законности и обоснованности решений арбитражных судов, вступивших в законную силу, от 04.10.94 по делу № 56-48.

Заслушав и обсудив доклад судьи, доводы протеста и заключение заместителя Генерального прокурора Российской Федерации, не поддержавшего протест, Пленум установил следующее.

Кооператив "Сфера" согласно платежному требованию от 01.02.90 № 445 перечислил институту "Гипротранспуть" 28.133 рубля за здание, расположенное по адресу: г. Москва, станция Потылиха, д. 1. Указанная сумма определена по остаточной стоимости. По акту от 28.02.90 институт передал, а кооператив принял на баланс жилой дом с двумя сараями, наружной теплосетью, канализацией и зелеными насаждениями. По мнению кооператива, тем самым фактически был заключен договор, по своим условиям соответствующий условиям договора купли-продажи. Поскольку государственными органами не признается возникновение у кооператива определенных прав, последний предъявил к Москомимуществу и Госкомимуществу России иск о признании за ним права собственности на указанное здание.

Решением Московского городского арбитражного суда от 14.04.94 в иске отказано со ссылкой на то, что дом находится в государственной собственности, поскольку при его передаче не произошло передачи права собственности. Институт "Гипротранспуть", не обладая правом собственности на здание, не мог передавать его. Постановлением кассационной коллегии от 07.06.94 решение оставлено без изменения по тем же основаниям.

Заместитель Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации принес протест, в котором предлагалось решение и постановление отменить и исковые требования удовлетворить, так как истец, владея, пользуясь и распоряжаясь спорным имуществом, фактически приобрел на него право собственности.

Надзорная коллегия Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации постановлением от 04.10.94 № Н-7-1969 решение от 14.04.94 и постановление от 07.06.94 оставила без изменений, а протест - без удовлетворения по мотиву того, что институт не вправе был отчуждать здание.

В протесте Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации поставлен вопрос об отмене всех состоявшихся по делу решений и признании за кооперативом "Сфера" права собственности на спорное здание.

Пленум считает, что протест подлежит отклонению по следующим основаниям.

Кооператив "Сфера" совершил сделку по приобретению здания с институтом "Гипротранспуть". Между тем, с требованиями о признании права собственности на приобретенное по этой сделке истец обратился не к институту "Гипротранспуть", передавшему имущество, а к органам, осуществляющим управление государственным имуществом. Исходя из изложенного суд правомерно отказал кооперативу "Сфера" в иске к Госкомимуществу России и Москомимуществу.

Кроме того, Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации при принятии решения об отклонении протеста Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации принял во внимание то обстоятельство, что в спорном здании до настоящего времени проживают граждане.

Руководствуясь статьями 137, 139 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации постановил: протест Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по делу № 56-48 Московского городского арбитражного суда отклонить.

Подводя итог, можно посоветовать коммерческим организациям и предпринимателям следующее:

Самым верным способом восстановления утраченного права владения имуществом на сегодняшний день является виндикационный иск.

Виндикация применима только в том случае, когда у вас с ответчиком (нынешним реальным владельцем вашей вещи) нет никаких правоотношений, вы с ним не вступали ни в какие сделки. Ведь в случае, когда вашим имуществом незаконно завладел контрагент по сделке, целесообразнее предъявлять требование о её расторжении и возмещении убытков.

Если вас не лишили владения, но не дают возможности полностью осуществлять право пользования, то у вас есть возможность защитить свои права при помощи негаторного иска. Но помните, что предъявить его вы можете только в том случае, если нарушение ваших прав продолжается на момент предъявления иска.

И виндикационный, и негаторный иск вправе предъявлять не только собственники, но и иные законные (пусть временные) владельцы имущества.

В случае, если у вас нет (или недостаточно) доказательств своего права собственности на имущество, кто-то не признаёт или игнорирует его, то выходом из положения может стать иск о признании права собственности.

Руслан Мардалиев, юрист, доцент Санкт-Петербургского Института внешнеэкономических связей, экономики и права.