

*Некрашевич К.М.*

*Преподаватель кафедры гражданского права  
ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет»*

*Россия, Краснодар*

*Nekrashevich K.M.*

*Teacher of the Department of Civil Law*

*FGBOY VO "Kuban State University"*

*Russia, Krasnodar*

## **ЗАЩИТА ПРАВА ВЕЩНЫХ ВЫДАЧ**

### **Аннотация:**

В статье анализируется недопустимость защиты права вещных выдач классическими вещно-правовыми исками, а именно – виндикационным и негаторным. В результате чего автором предлагается собственный способ защиты права вещных выдач, представляющий собой внедоговорное требование не владеющего недвижимым имуществом обладателя права вещной выдачи к собственнику данного имущества или третьим лицам, о прекращении деятельности, направленной на уменьшение стоимости недвижимого имущества и приведение недвижимости в состояние, предшествующее нарушению.

### **Ключевые слова:**

Защита, виндикационный иск, негаторный иск, ограниченное вещное право, внедоговорное требование, владение.

### **Annotation:**

The article analyzes the inadmissibility of protection of the rights of real extraditions by classical real legal claims, namely, vindication and negative claims. As a result, the author proposes his own way of protecting the right of real estate, which is a non-contractual requirement of the owner of the right of real estate not

owning immovable property to the owner of this property or third parties, on the termination of activities aimed at reducing the value of real estate and bringing the real estate to a state preceding the violation ...

**Key words:**

Defense, vindication claim, negative claim, limited property rights, non-contractual claim, ownership.

Включение права вещных выдвиг в систему ограниченных вещных прав ставит вопрос об особенностях его защиты. Традиционными способами защиты вещных прав со времен римского частного права являются виндикационный и негаторный иски. В настоящее время к числу вещно-правовых способов защиты права собственности и других вещных прав также относят иски о признании вещного права, об исключении вещи из описи и освобождении от ареста.

В силу ст. 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения. Статья 305 ГК РФ наделяет аналогичными возможностями и лиц, хотя и не являющихся собственниками, но владеющими имуществом на ином законном основании. Из разъяснений Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» следует, что обязательным условием удовлетворения виндикационного требования является фактическое нахождение вещи в чужом незаконном владении ответчика на момент рассмотрения дела в суде. Таким образом, юридическим основанием, дающим право на предъявление виндикационного иска является наличие в составе субъективного вещного права правомочия владения, цель которого по словам С. В. Моргунова, «не только в получении вещи в непосредственное обладание, а в восстановлении положения, когда лицо имеет возможность свободного волеизъявления в отношении вещи»<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Моргунов С. В. Виндикационный иск: Автореф. ... канд. юрид. наук. М., 2001. С. 9.

Осуществление права вещных выдач исключает передачу вещи в фактическое владение управомоченного лица, следовательно, и лишить обладателя права вещных выдач владения невозможно.

Таким образом, «защита права вещных выдач не сопряжена ни с необходимостью возврата вещи в непосредственное обладание управомоченного лица, ни в предоставлении права свободного волеизъявления в отношении вещи. С учетом изложенного можно заключить, что иск об истребовании вещи из чужого незаконного владения не может быть использован для защиты права вещных выдач»<sup>2</sup>.

Несколько иная ситуация складывается с негаторным иском. Согласно ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Аналогичная возможность ст. 305 ГК РФ предоставляется и 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.

Основными функциями негаторного иска являются восстановительная и пресекательная. Выделение первой сопряжено с тем, что действия, нарушающие право, препятствуют его полноценному осуществлению, посредством негаторного иска происходит восстановление положения, существующего до нарушения права. Пресекательная функция объясняется тем, что реализация негаторного иска связана с «пресечением дпящегося нарушения»<sup>3</sup>. В литературе справедливо указывают, что «негаторный иск направлен на запрещение возможности создания собственнику препятствия в

---

<sup>2</sup> Некрашевич К. М. Защита прав участников отношений, вытекающих из установления права вещных выдач // Форум молодых ученых. 2018. № 12-3 (8). С. 488.

<sup>3</sup> Кархалев Д. Н. Охранительные правоотношения по защите вещных прав // Адвокатская практика. 2011. № 5. С. 37.

пользовании вещью и на устранение последствий, вызванных созданием помех»<sup>4</sup>.

Таким образом, возможность предъявления негаторного иска вытекает из запрета произвольного вмешательства и препятствования в реализации правомочия пользования. В предметную область негаторного иска входит: требование о понуждении к совершению действий, связанных с устранением последствий нарушений права собственности (например, требование о сносе самовольной постройки; требование владеющего собственника земельного участка о демонтаже незаконно возведенной на таком участке линии электропередачи и т. п.); требование о понуждении к прекращению действий, нарушающих правомочие пользование вещью; 3) требование о запрете создания помех в пользовании вещью на будущее время.

Если суммировать признаки негаторного требования и необходимые основания его удовлетворения, существующие в доктрине и законодательстве, то можно заключить, что негаторный иск имеет внедоговорную природу, может быть предъявлен лицом, владеющим и пользующимся вещью на законном основании к лицу, которое своими действиями препятствует в пользовании недвижимой вещью по назначению или создает реальную угрозу пользования. При этом действия третьего лица должны носить противоправный, длящийся характер и не должны быть направлены на лишение владения. Отмеченные характеристики достаточно конкретно определяют сферу применения негаторного иска. По справедливому замечанию Т. П. Подшивалова, «отсутствуют основания к приданию негаторному иску универсальности»<sup>5</sup>.

Негаторное требование заявляется при нарушениях, не связанных с лишением владения, а право вещных выдач, предполагая пользование вещью, владения не подразумевает. Кроме того, основанием применения негаторного иска в качестве средства защиты вещного права является наличие факта-состояния –

---

<sup>4</sup> Современное вещное право: учебное пособие / Под ред. Е. В. Богданова, Н. Д. Эриашвили. М.: Юнити-Дана; Закон и право, 2015. С. 248.

<sup>5</sup> Подшивалов Т. П. Негаторный иск: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2011. С. 8.

длящегося нарушения права собственности или иного титульного владения. Нарушение права вещных выдоч может носить как длящийся характер, так и нет.

Негаторная форма защиты преимущественно рассчитана на защиту права собственности и только нормой закона распространяется на защиту ограниченных вещных прав. Вместе с тем не вызывает сомнений специфика прав лиц, не являющихся собственниками, по сравнению с правом собственности. Проблема наличия специальных способов защиты ограниченных вещных прав в цивилистической литературе практически не поднималась.

Однако, обсуждение возможности введения в российское законодательство такого права как право вещных выдоч заставляет задуматься о пересмотре системы вещно-правовых способов защиты.

Право вещных выдоч состоит из: правомочия пользования, заключающегося в возможности получения имущественных предоставлений из ценности обремененной недвижимой вещи, и правомочия распоряжения данной вещью путем принудительного получения предоставления за счет стоимости вещи при ее продаже. Существо данных правомочий вытекает из уникальных ценностных свойств самой недвижимой вещи. Содержательные особенности права вещных выдоч не позволяет в полной мере применять в качестве способа защиты негаторный иск.

Для защиты права вещных выдоч следует предусмотреть специальный иск – иск о пресечении действий или деятельности, способной уменьшить ценность недвижимости, обремененной правом вещных выдоч. (иск о защите права вещных выдоч). Существо предлагаемого иска, также как и негаторного иска, состоит в пресечении деятельности, препятствующей осуществлению пользования, и восстановлению положения, существующего до нарушения, но вне зависимости от факта владения.

При предъявлении указанного иска доказыванию подлежит:

- 1) наличие у истца права вещной выдоч;

2) факт совершения действий, направленных на уменьшение стоимости недвижимого имущества, обремененного правом вещной выдачи, или реальная угроза их совершения. К таким действиям можно отнести, например, доведение недвижимого имущества до состояния разрушения, не проведение капитального ремонта, не соблюдение санитарно-эпидемиологических норм и норм пожарной безопасности.

3) иск может быть предъявлен как к собственнику недвижимой вещи, так и третьим лицам.

Таким образом, иск о защите права вещных выдач есть внедоговорное требование не владеющего недвижимым имуществом обладателя права вещной выдачи к собственнику данного имущества или третьим лицам, о прекращении деятельности, направленной на уменьшение стоимости недвижимого имущества и приведение недвижимости в состояние, предшествующее нарушению.

#### **Использованные источники:**

1. Кархалев Д. Н. Охранительные правоотношения по защите вещных прав // Адвокатская практика. 2011. № 5. С. 37.
2. Моргунов С. В. Виндикационный иск: Автореф. ... канд. юрид. наук. М., 2001. С. 9.
3. Некрашевич К. М. Защита прав участников отношений, вытекающих из установления права вещных выдач // Форум молодых ученых. 2018. № 12-3 (8). С. 488.
4. Подшивалов Т. П. Негаторный иск: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2011. С. 8.
5. Современное вещное право: учебное пособие / Под ред. Е. В. Богданова, Н. Д. Эриашвили. М.: Юнити-Дана; Закон и право, 2015. С. 248.