

**Дима Иван Павлович**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

**Магистерская программа:** Гражданское право, семейное право, международное частное право

### **Влияние особенностей вещи на ее владельческую защиту**

**Аннотация.** В настоящей статье рассмотрено право владения, пользования, распоряжения. На примере судебной практики показано, что особенности вещи могут оказывать влияние на ее владельческую защиту.

**Ключевые слова:** право собственности, владельческая защита, истребование имущества, суд, владение, пользование, распоряжение.

Гражданский кодекс РФ использует термин «владение», но не разъясняет, что это такое (например, п. 1 ст. 224, п. 1 ст. 302, ст. ст. 338, 606 ГК РФ) [1]. Исходя из этих и других подобных норм можно сделать вывод, что право владеть имуществом – это законная возможность физически обладать им. Подобный взгляд встречается и в специальной литературе [8, с. 455]. Закон не определяет, какие действия лица свидетельствуют о том, что он владеет имуществом. Полагаем, что в случае с недвижимостью к таковым можно отнести, например, ограждение объекта, организацию его охраны, заключение договоров о предоставлении коммунальных услуг.

Как и в случае с владением, Гражданский кодекс РФ использует термин «пользование» во многих нормах, но не определяет его. Основываясь на них, можно сделать вывод, что право пользоваться имуществом – это законная возможность эксплуатировать его, извлекать из него полезные свойства. Например, собственник может проживать в жилом помещении, залогодатель – среди прочего извлекать из вещи плоды и доходы (п. 2 ст. 288, п. 1 ст. 346 ГК РФ). Примерно так же определяют право пользования и в литературе. В

некоторых случаях закон указывает, как нужно пользоваться вещью, и предусматривает последствия нарушений. Например, Земельный кодекс РФ выделяет несколько категорий земельных участков и указывает, что их надо использовать по целевому назначению, в соответствии с его категорией и разрешенным использованием (п. п. 1, 2 ст. 7 ЗК РФ) [2]. Если другое лицо мешает пользоваться имуществом, которое находится на праве владения (например, ограничило проход в ваше помещение), лицо может защитить свои права с помощью негаторного иска (ст. 304 ГК РФ).

Владение вещью – это физическое обладание ею, а пользование – извлечение из нее полезных свойств [6, с. 112]. Из этого можно сделать вывод, что для владения вещью нередко ничего делать не нужно. Пользование же предполагает активные действия. Например, лицо может владеть аварийным зданием. Оно будет числиться на балансе данного лица, но использовать его нельзя. Как правило, кто владеет имуществом, тот и пользуется им. Однако так бывает не всегда. Например, собственник соседнего земельного участка, в пользу которого установлен сервитут, может ограниченно пользоваться земельным участком соседа, но владеть им он не будет (п. п. 1, 2 ст. 274 ГК РФ). По договору аренды лицо может предоставить другому лицу только право пользования, сохранив за собой владение имуществом (ст. 606 ГК РФ). Например, если у лица арендовали небольшую площадь в магазине для установки платежного терминала, арендатор получит лишь право пользоваться частью вашего помещения.

Исходя из смысла п. 2 ст. 209 ГК РФ право распоряжения – это законная возможность определять судьбу имущества, то есть решать, что с ним делать. В частности, это возможность отчуждать имущество, передавать его в пользование и владение другим лицам, в залог, на хранение и т.п. Вместе с тем закон может предусматривать ограничения по распоряжению некоторым имуществом [9, с. 8-11]. Например, по общему правилу вы не вправе продать сельскохозяйственный участок иностранному юридическому лицу (п.п. 6, 7 ст. 27 ЗК РФ). В ряде случаев для распоряжения имуществом придется получить

специальное разрешение (в частности, лицензию) или согласие других лиц. Например, распорядиться имуществом, находящимся в долевой собственности, можно только по соглашению всех ее участников (п. 1 ст. 246 ГК РФ).

Закон не расшифровывает, что такое переход права собственности, но использует такое выражение (например, в ст.ст. 491, 501, 551 ГК РФ) [7, с. 243-264]. Переход права собственности можно определить как ситуацию, когда у одного лица право собственности на вещь прекращается, а у другого – возникает. Право собственности может перейти, в частности, в результате сделки по отчуждению имущества (п. 2 ст. 218 ГК РФ). Внешне переход права собственности проявляется в виде различных действий, указанных в законе или договоре. Если стороны заключили договор в отношении движимой вещи, то для перехода права собственности по общему правилу нужно ее передать (п. 1 ст. 223 ГК РФ). Но стороны, например, могут договориться, что для перехода права достаточно заключить договор купли-продажи. Если же отчуждение имущества нужно регистрировать, то право собственности по общему правилу перейдет только с момента этой регистрации. Это, в частности, касается недвижимости (п. 1 ст. 131, п. 2 ст. 223 ГК РФ).

Кратко охарактеризовав составляющие права собственности рассмотрим, как специфика вещи может влиять на владельческую защиту вещи. Особенно ясно это прослеживается из материалов судебной практики. Так, истец (ООО «ДП») обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к ответчику (ООО «Солид-товарные рынки») о передаче незаконно удерживаемого имущества – оборудования автозаправочной станции (АЗС), которое оказалось у ответчика в результате приобретения самой АЗС на торгах в рамках процедуры банкротства ООО «Вишера». Истребуемое истцом имущество находилось на станции в связи с тем, что ранее ее арендовало ООО «Автоваз» – предыдущий собственник истребуемого имущества, который и передал его в собственность истцу по соглашению об отступном. При этом истребуемое истцом имущество не было включено в состав инвентаризационной описи

имущества, составляющего собственность ООО «Вишера», составленной конкурсным управляющим в ходе процедуры банкротства.

Ответчик заявлял, что, приобретая имущественный комплекс АЗС, он не знал, что истребуемое имущество находится в собственности другого лица, то есть являлся добросовестным приобретателем. Также он указывал, что это имущество является частью сложной вещи, составляет с ней единый объект и не может быть от нее отделено. Суды удовлетворили требования истца, однако такое кажущееся простым дело поднимает вопросы, касающиеся приобретения права собственности и определения характера вещи, на которую приобретается право собственности.

По нашему мнению данное дело представляет собой классический пример виндикационного иска, в котором невладеющий собственник предъявляет к владеющему несобственнику требования о возврате вещи. Согласно ст. 301 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения. При рассмотрении виндикационного иска, учитывая разъяснения высших судебных инстанций [5], суд устанавливает:

- а) наличие права собственности у истца на истребуемую вещь;
- б) факт утраты фактического владения собственником вещи;
- в) факт нахождения на момент рассмотрения спора вещи в чужом незаконном владении.

В связи с этим суд первой инстанции верно определил обстоятельства, подлежащие доказыванию в рамках рассмотрения данного дела. Судом установлено, что спорное имущество (топливно-раздаточные колонки и погружные насосы) на момент рассмотрения дела находилось во владении ответчика и было размещено на земельном участке, который был приобретен ответчиком на торгах в числе прочего имущества ООО «Вишера» после признания последнего несостоятельным (банкротом).

Суд внимательно изучил и отразил в судебном акте историю перехода права собственности как на спорное имущество, так и на имущество АЗС в

рамках конкурсной процедуры. Судом установлено, что в инвентаризационной описи имущества АЗС, в отчете об оценке, в сообщении о проведении торгов по продаже АЗС, в договоре купли-продажи АЗС отсутствует какая-либо информация об истребуемом истцом имуществе либо о принадлежности истребуемого имущества ООО «Вишера» и продаже данного имущества ответчику. В то же время суд принял в качестве доказательств права собственности истца представленные им в материалы дела соглашение об отступном и акт приема-передачи от 04.09.2017.

Правовая позиция ответчика главным образом сводилась к попытке доказать, что спорное имущество является частью сложной вещи и что он является добросовестным приобретателем.

Представляется, что вопрос о том, относится ли приобретенное ответчиком на торгах имущество к сложной вещи, являлся основным для правильного рассмотрения дела. В соответствии со ст. 134 ГК РФ, если различные вещи соединены таким образом, который предполагает их использование по общему назначению (сложная вещь), то действие сделки, совершенной по поводу сложной вещи, распространяется на все входящие в нее вещи, поскольку условиями сделки не предусмотрено иное.

Таким образом, сложная вещь – это совокупность самостоятельных вещей, которые технически могут быть не связаны и, как правило, не связаны между собой, но всегда объединены общей целью использования и служат одному назначению. В науке гражданского права принято считать, что сложная вещь – это не вещь и не объект права, а всегда только предмет сделки. Данная идеальная конструкция создана исключительно для того, чтобы упростить заключение сделки и описать то, по поводу чего стороны договариваются.

Можно ли назвать совокупность различных объектов, входящих в комплекс имущества АЗС, сложной вещью? Для этого нужно понять, что из себя представляет данное имущество, для каких целей оно используется и, самое главное, на что была направлена воля сторон при совершении сделки. Важно оценить то, как стороны обозначили предмет договора: АЗС как некий

единый имущественный комплекс либо АЗС как совокупность конкретных движимых и недвижимых вещей.

Не имея возможности ознакомиться с полным текстом подписанного по итогам конкурса договора купли-продажи, можно обратиться к документам, которые размещены на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ). В рамках установленного порядка конкурсный управляющий разместил на сайте ЕФРСБ сообщение о проведении торгов в отношении АЗС с приложением проекта договора купли-продажи, предметом которого является продажа единым лотом двух объектов недвижимости: стационарной многотопливной АЗС с торговой точкой и земельного участка.

Также конкурсным управляющим размещено сообщение с приложением отчета об оценке земельного участка с улучшениями и движимым имуществом АЗС, который содержит подробный перечень движимого и недвижимого имущества, в том числе оборудование АЗС (топливные резервуары, газораспределительная колонка, навесы и т.п.), но не упоминает среди него спорное имущество. Исходя из этого можно сделать вывод, что спорное имущество не было охвачено предметом договора, ответчик прекрасно понимал состав приобретаемого имущества, а значит, ссылаясь на сложный характер вещи при рассмотрении спора, ввел суд в заблуждение.

Таким образом, позиция ответчика об объединении данных разнородных вещей в категорию сложной вещи представляется ошибочной. В связи с этим можно согласиться с мнением апелляционной и кассационной инстанций по данному вопросу, но не потому, что «ответчиком не представлено в материалы дела доказательств того, что сооружение может представлять собой единый объект, состоящий из разнородных вещей, образующих единое целое, объединенное общим функциональным назначением», а скорее по причине того, что при заключении договора воля сторон не была направлена на приобретение спорного имущества, так как оно отдельно не было поименовано в договоре, в отличие от иного оборудования АЗС согласно отчету об оценке.

При этом еще раз хотелось бы подчеркнуть, что применять к понятию сложной вещи категорию «единый объект» представляется не совсем корректным.

В схожем деле № А49-448/2015 суды высказали противоположное мнение относительно сложного характера вещи. Здесь истец также безуспешно пытался виндигировать оборудование АЗС: топливно-раздаточные колонки с насосами, отстойник пожарного резервуара, топливные емкости и асфальтовое покрытие земельного участка. Однако Верховный Суд РФ пришел к выводу, что «позиция заявителя... правомерно отклонена за необоснованностью, поскольку АЗС является сложной вещью, состоящей из главной вещи – объектов недвижимого имущества, и принадлежностей – в том числе спорных» [3]. В данном деле суд справедливо заключил, что АЗС является сложной вещью исходя из договора залога, предмет которого охватывает АЗС в целом как комплекс различного имущества и оборудования, переданного банку.

Придя к выводу о том, что спорная вещь не является частью сложной вещи, можно смело констатировать, что ответчик в результате сделки купли-продажи АЗС не приобрел права собственности на нее, так как данное спорное имущество не было отдельно отражено в договоре. Учитывая это, ответчик не является добросовестным приобретателем потому, что он не является приобретателем спорного имущества вовсе. По этой причине мотивировочная часть постановлений апелляционной и кассационной инстанций, в которой подробно разъясняется понятие «добросовестный приобретатель» и порядок предъявления требования к нему в контексте позиции Конституционного суда РФ [4], представляется излишней. Если бы суды пришли к выводу о том, что спорное имущество все же было приобретено ответчиком на торгах, то рассмотрение указанных вопросов имело бы существенное значение для данного спора.

В завершение сделаем выводы.

1. Рассмотренное нами дело, несмотря на кажущуюся однозначность, не лишено определенного интереса ввиду того, что оборудование было

технологически соединено с АЗС, находилось в продаваемой АЗС, подлежало возврату арендатору в рамках личных отношений с ним.

2. Анализ существующей правоприменительной практики по данной категории дел показывает, что, к сожалению, до сих пор существует путаница в таких понятиях, как «сложная» и «составная» вещь, «главная вещь» и «принадлежность», «делимые» и «неделимые» вещи, а имеющихся разъяснений высшей судебной инстанции в части применения судами соответствующих статей ГК РФ недостаточно.

### Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.06.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 29.06.2021) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 11.06.2021) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

3. Определение Верховного суда РФ от 29.01.2016 № 306-ЭС15-19479 по делу № А49-448/2015 [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru (дата обращения: 29.05.2021).

4. Постановление Конституционного суда РФ от 21.04.2003 № 6-П [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru (дата обращения: 29.05.2021).

5. Постановление Пленума ВС РФ, Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru (дата обращения: 29.05.2021).

6. Андреев Ю.Н. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты. Монография. М.: Норма, Инфра-М, 2013.

7. Коваль В.Н. Некоторые аспекты определения способов защиты права собственности на недвижимое имущество // Вестник гражданского процесса. 2021. № 1.

8. Ем В.С., Зенин И.А., Козлова Н.В. и др. Российское гражданское право: Учебник. В 2 т. Т. 1. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стереотип. М.: Статут, 2011.

9. Стрельников П.А. Защита прав собственности юридических лиц на недвижимость: обязательственные способы // Российская юстиция. 2021. № 3.

© Бюллетень магистранта 2021 год № 4