

# Виндикация доли в праве общей долевой собственности и некоторые особенности истребования общего имущества



**Зарубин А. В.,**

кандидат юридических наук, доцент,  
судья Двадцать первого арбитражного  
апелляционного суда  
E-mail: a.v.zarubin@yandex.ru

***Аннотация.** В статье анализируется проблема виндикации доли в праве общей долевой собственности, обусловленная тем, что по общему правилу объектом истребования является вещь, в то время как доля — понятие условное. Данная особенность заставила практиков адаптировать виндикационный иск применительно к истребованию доли. В результате появился иск о восстановлении права на долю. Иск, с помощью которого восстанавливается право на долю, безусловно, нужен участникам гражданских правоотношений, но его эффективное применение требует разграничения с собственно виндикационным иском, иском о признании права и другими способами защиты.*

*Проводя сравнение указанных выше способов защиты, автор приходит к выводу, что верное разграничение основано на факторе владения. Если собственник доли одновременно с ней лишился владения, должен быть заявлен виндикационный иск. Если собственник лишился только титула, применим иск о признании права собственности. Закрепленное же правило о применимости иска о восстановлении права на долю призвано продемонстрировать принципиальную возможность защиты прав собственника доли.*

*Кроме того, в статье анализируется возможность виндикации доли, если её присвоение сопровождалось захватом владения со стороны другого сособственника. Автор указывает, что здесь нет запрещенного законом истребования имущества от собственника, поскольку каждый из спорящих является лишь собственником доли. Собственником вещи является коллектив сособственников. Основанием защищаемого владения является сложившийся порядок пользования или соглашение владельца с коллективом сособственников. Одновременно в статье раскрываются некоторые особенности истребования общего имущества из чужого незаконного владения.*

***Ключевые слова:** право собственности, право общей собственности, право долевой собственности, способы защиты права собственности, виндикационный иск, владение, добросовестность, неуправомоченность.*

**П**раво на предъявление иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск) предоставляется собственнику для истребования вещи, владение которой было утрачено. Поскольку объектом виндикации является вещь, а целью иска — восстановление фактического господства над ней, все ключевые моменты данного способа защиты связаны с фактором владения: как расстался с владением собственник, кто является новым владельцем, при каких обстоятельствах произошло завладение и т.д.

Значительная часть участников гражданских правоотношений владеют имуществом на праве общей долевой собственности. Это означает, что вещь принадлежит коллективу собственников, а каждый из них является единоличным собственником доли в праве общей долевой собственности. Так же как и единоличные собственники вещи, участники права

общей собственности нуждаются в защите, в том числе от действий, сопровождающихся захватом имущества.

Обычно в подобных случаях применяется виндикационный иск, но поскольку сособственник обладает не вещью, а долей в праве — субстанцией совершенно бестелесной, наука и судебная практика попытались выяснить, насколько применим иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения, и если ему здесь не место, какие способы защиты являются эффективными.

Кроме того, серьёзные споры вызывают отдельные аспекты виндикации общего имущества. Да, объектом права общей собственности является телесный объект, но как быть, например, с оценкой добросовестности, если речь идёт о группе участников?

Судебная практика продолжительное время исходила из невозможности виндикации доли.

В частности, в определении ВАС РФ от 15.10.2008 № 13265/08 по делу № А29-6139/2007 указано, что доля в праве общей собственности не может быть предметом vindикации. Однако такое положение дел сочли не отвечающим потребностям гражданского оборота, поскольку без защиты осталось множество субъектов права общей долевой собственности. В 2010 г. в судебную практику были внесены коррективы. Согласно п. 42 постановления 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» судам при рассмотрении споров о восстановлении права на долю в общей долевой собственности необходимо учитывать следующее. Если доля в праве общей долевой собственности возмездно приобретена у лица, которое не имело права её отчуждать, о чем приобретатель не знал и не должен был знать, лицо, утратившее долю, вправе требовать восстановления права на неё при условии, что эта доля была утрачена им помимо его воли. При рассмотрении такого требования по аналогии закона подлежат применению ст. 301, 302 ГК РФ. На это требование распространяется общий срок исковой давности, предусмотренный ст. 196 ГК РФ.

Первое, что обращает на себя внимание — название иска: «о восстановлении права на долю». Такой подход на первый взгляд обоснован. Как уже отмечалось, vindикация направлена на восстановление владения. Доля неосознаема и вернуть её во владение невозможно, поэтому корректнее говорить именно о восстановлении права на долю. В остальном содержание иска о восстановлении права на долю по задумке высшей судебной инстанции должно практически полностью совпадать с vindикационным иском. В целом разделяя курс на установление действенных способов защиты участников права общей долевой собственности, хотелось бы отметить одну немаловажную деталь.

Дело в том, что участник права общей долевой собственности, как правило, является владельцем части имущества. Такое владение основано на соглашении собственников либо сложившемся порядке пользования. Законное владение должно быть защищено.

Представим типичную ситуацию: жилой дом находится в собственности двух лиц. Каждому из них принадлежит изолированное жилое помещение. По каким-то причинам один из собственников уезжает, а по возвращении обнаруживает, что в его квартире проживает другое лицо, которое приобрело жилое помещение по договору купли-продажи, подделанному злоумышленником. Каким иском собственник

должен защищать своё право? Если исходить из того, что прописано в п. 42 постановления Пленума ВС РФ, Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22, собственник должен предъявить иск о восстановлении права на долю. Очевидно, что в описанной нами ситуации иск имеет хорошую перспективу, так как вне зависимости от добросовестности и возмездности доля, а также непосредственно имущество перешли к новому владельцу помимо воли первоначального собственника. Суд своим решением восстанавливает право на долю и прежнему собственнику возвращается титул, но что делать с владением?

Представляется, что в описанном нами случае эффективная защита возможна только при применении комплекса мер. Сперва собственнику необходимо лишить нового владельца титула. Это делается с помощью иска о признании сделки недействительной. Недействительная сделка не порождает никаких прав, кроме тех, которые связаны с её недействительностью, в том числе недействительная сделка не способна порождать право собственности. Отобрав титул, первоначальный собственник присваивает его себе путём предъявления иска о признании права собственности. Данное требование будет основано на том, что поскольку сделка недействительна, первоначальный собственник права собственности не лишился. Теперь приходит черёд вернуть владение. Для этого предъявляется vindикационный иск. Именно vindикационный, а не какой-либо другой: «квазивиндикационный» или «по правилам vindикационного». И для его применения есть все основания. Налицо и собственник, лишившийся владения, и фактический незаконный владелец, и т.д.

То обстоятельство, что собственник обладает лишь правом собственности на долю, но не вещь или её часть, никого не должно смущать, поскольку субъектом vindикации может быть не только собственник, но и другой законный владелец имущества, а сомнений в законности владения частью имущества собственником не должно возникать, если оно конечно же основано на соглашении между собственниками или фактически сложившемся порядке пользования (ст. 304 ГК РФ). Все указанные требования целесообразно заявлять вместе, объединяя в один иск.

Как можно убедиться, в описанной схеме нет места иску о восстановлении права на долю. Мы обошли давно известными и подробно описанными исками: о признании сделки недействительной, признании права собственности и истребовании имущества из чужого незаконного владения. Впрочем, можно обойтись и одним vindикационным иском. Наличие пороков сделки может быть включено в предмет доказывания

по виндикации, а само решение об истребовании будет являться основанием для преодоления права ответчика и его переноса на истца.

В связи с этим возникает вопрос о сфере действия иска о восстановлении права на долю. Ответ на данный вопрос кроется во всё том же факторе владения.

Можно предположить, что иск о восстановлении права на долю применяется, если объектом посягательства было только право на долю. Владение при этом сохранил прежний собственник. Либо применение рассматриваемого иска должно касаться случаев, когда сособственник никогда не владел имуществом и для удовлетворения его интересов достаточно возвращения титула. Однако и для этих случаев существует специальный способ защиты — признание права собственности. Не работает здесь и виндикация, так как её применение продиктовано не только защитой прав собственника, но и прав добросовестного приобретателя. Если нет владения — нет добросовестного (недобросовестного) приобретателя — нет виндикационного иска. Схожим образом обосновывает невозможность виндикации доли А. В. Егоров<sup>1</sup>. Он подчёркивает, что виндикацией можно забрать лишь владение у лица, не имеющего права на вещь. Если право на вещь есть, то сперва нужно отобрать право. Следовательно, должен иметь место иск из неосновательного обогащения (кондикционный иск).

Соглашаясь с А. В. Егоровым в главном: что при разрешении вопросов о конкуренции виндикационного иска и иска о признании права собственности мы должны делать упор на то, преследует ли истец цель возврата владения, сильно сомневаемся в необходимости усложнять отношения влечением в них кондикционного иска. Как мы уже указывали выше для эффективной защиты достаточно трёх исков: виндикационного, признания сделки недействительной, признания права собственности.

Разобрав принципиальный вопрос о возможности истребования только владевшим частью имущества сособственником (не владевшим сособственник вправе предъявить иск о признании права собственности), можем перейти к особенностям виндикации доли, а также общего имущества.

На перспективу иска об истребовании имущества влияет пять факторов: 1) характер правовой связи спорящих лиц между собой и объектом спора; 2) неуправомоченность отчуждателя; 3) добросовестность приобретателя; 4) возмездность (безвозмездность) отчуждения и 5)

наличие (отсутствие) воли на передачу владения. Воля и возмездность применительно к виндикации доли, а также общего имущества никаких специфических черт не приобретают, а потому рассматриваться не будут. Что касается истребования доли, то наиболее принципиальным является первый пункт — о связи спорящих сторон между собой и вещью. При виндикации общей вещи, напротив, на первый план выходит проблема субъективных категорий: неуправомоченности отчуждателя и добросовестности приобретателя, что связано с множественностью лиц в отношениях общей собственности.

Итак, по общему правилу истцом является собственник имущества, утративший владение, а ответчиком — незаконный владелец. Однако переложение общих правил на отношения общей собственности, что нас, собственно, и интересует, открывает довольно интересную картину. Дело в том, что общая собственность предполагает наличие более двух сособственников-соседей, а соседство, как известно, порождает споры. Один из таких споров может быть основан на захвате части общего имущества вопреки соглашению или сложившемуся порядку пользования. В связи с этим возникает вопрос о допустимости виндикации к спору между сособственниками. Как известно, виндикационный иск называют иском невладеющего собственника к владеющему несобственнику. В нашей ситуации оба субъекта — собственники.

Все сомнения развеиваются, когда мы начинаем подробно разбирать принципы построения связей внутри сообщества собственников. Сособственник является единоличным собственником доли, которая предоставляет право участия в осуществлении собственнических прав в отношении вещи. Единоличным собственником вещи является коллектив собственников как некое образование. Владение сособственником частью вещи обусловлено соглашением, но не наличием прямой вещной связи. Отсюда и вывод, согласно которому один сособственник, захвативший часть имущества, предоставленного другому сособственнику, не имеет прав в отношении неё, следовательно, препятствия к виндикации отсутствуют.

Наличие соглашения в основании владения частью имущества одним из собственников не может препятствовать виндикации. Действительно, по общему правилу если между спорящими относительно владения сторонами имеется обязательственное отношение, то спор подлежит разрешению именно в рамках этих отношений. Однако соглашение, дающее основание для владения одним из сособственников, заключается между ним и коллективом собственников, но не между спорящими по поводу

<sup>1</sup> Егоров А. В. Общая долевая собственность: механизм защиты прав сособственников // Вестник гражданского права. 2012. № 4. С. 4-41.

владения сособственниками. Наконец, если абстрагироваться от долевой собственности и обратиться к предназначению виндикационного иска, мы увидим, что к нему прибегает законный владелец, чтобы вернуть вещь из владения незаконного. Таким образом, во главу угла ставится фактическое владение. То есть виндикационный иск направлен на возврат фактического владения. До тех пор пока в общей долевой собственности сособственники наделяются возможностью владения, до тех пор будет сохраняться необходимость защиты владения, в том числе виндикационным иском.

Бытует мнение, что межсобственнические отношения в общей собственности должны разрешаться особым образом — путём установления соглашений или по решению суда, преодолевающему разногласия. Как в таком случае должен разрешаться вопрос о возврате владения от одного собственника — другому? Если следовать этой логике, истец должен предъявить требование об определении порядка пользования. Но порядок пользования определён. Если он не определён либо нет соответствующего соглашения, виндикация невозможна, так как нет законного владения.

Что касается особенностей истребования общего имущества, то на первом плане стоит вопрос о природе и последствиях его отчуждения одним из сособственников.

В соответствии со ст. 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех её участников. Уполномоченным на распоряжение имуществом мы считаем сообщество как субъекта права собственности на вещь. Соответственно, если отчуждение произведено одним из сособственников, следует исходить из его неуправомоченности. Аналогичную позицию занимает А.В. Егоров<sup>2</sup>, добавляя, что неуправомоченность имеет место не только когда общее имущество продано одним из собственников без согласия других, но и когда согласие признаётся недействительным. При таких обстоятельствах другие сособственники вправе предъявить виндикационный иск, истребовать имущество из чужого незаконного владения.

Истребовать каждый свою долю сособственники не могут, так объектом отчуждения стала именно вещь. Другое мнение высказывает О.В. Ушаков<sup>3</sup>. Он полагает, что поскольку нет связки «собственник-неуправомоченный отчуждатель», применение ст. 302 ГК РФ отсутствует. На самом деле она имеется. Есть

и собственник — сообщество, и неуправомоченный отчуждатель — сособственник.

Определённые особенности в отношении по истребованию доли приобретает категория добросовестности. Добросовестность касается приобретателя, а потому случаи единоличного приобретения доли или имущества, ранее находившегося в общей собственности не интересны, так как они подпадают под общие положения. Споры возникают применительно к ситуациям, когда приобретателей несколько и один или несколько из них добросовестны, а остальные нет. Выход нашла судебная практика и с ней следует согласиться. Согласно абз. 2 п. 41 постановления Пленума ВС РФ, Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 если приобретателей по одной сделке несколько, то каждый из них должен быть добросовестным. Если хотя бы один из них этому признаку не соответствует, имущество может быть истребовано. Значение данного положения состоит в том, что в вопросах, касающихся имущества в целом, имеет значение не простое сложение воли отдельных участников, а именно консолидированная воля.

\*\*\*

Защита прав участников общей долевой собственности возможна, в том числе, путём предъявления виндикационного иска. Вместе с тем, необходимо учитывать некоторые специфические моменты отношений общей собственности, накладывающие отпечаток на виндикацию. Главная из них обусловлена фактором владения. Изначально виндикационный иск был направлен на возврат собственнику вещи из чужого незаконного владения. Таким он остался и сейчас. При этом доля в праве общей долевой собственности не является вещью, а потому невозможна ни её утрата, ни возврат владения. Тем не менее, сособственник может быть наделён владением частью вещи, находящейся в общей собственности. Именно это владение, а не право на долю должно быть защищено виндикационным иском.

Попытка введения специального способа защиты: «восстановление прав на долю», который бы функционировал по правилам, установленным ст. 301, 302 ГК РФ, представляет интерес, однако нуждается в серьезном уточнении. Если сособственник лишён владения имуществом, ему необходимо прибегнуть к обычному виндикационному иску. Если сособственник сохранил владение, но лишился титула сособственника, надо применять иск о признании права собственности. Применение правил ст. 301, 302 ГК РФ к случаям, когда присвоено только право на долю, не достигает тех целей, на которые

<sup>2</sup> Егоров А.В. Указ. соч.

<sup>3</sup> Ушаков О.В. Добросовестное правопривлечение от неуправомоченного лица: Дисс. ... канд. юрид. наук. Ижевск, 2002. С. 73.

они направлены. Указанные нормы призваны защитить не только прежнего собственника, но и нынешнего владельца — добросовестного приобретателя. При захвате доли нет ни нового владельца, ни, следовательно, добросовестного приобретателя. Точно также не работает ст. 301 ГК РФ, если речь идёт о применении обычного иска о признании права собственности.

Виндикация части имущества, предоставленного сособственнику пропорционального его доле, возможна как от третьего лица, так и от другого сособственника. Противоречия общему правилу, согласно которому истребование имущества от собственника не допускается, мы не видим.

Наиболее проблемные вопросы виндикации общей собственности связаны с правильным пониманием неуправомоченности отчуждателя и добросовестности приобретателя, в частности, допустима ли виндикация, если отчуждение имущества произвёл один из сособственников

либо если имущество приобретено в общую собственность и один из новых владельцев является недобросовестным. На оба вопроса мы даём положительный ответ. Полагаем, что субъект права общей собственности, единолично распорядившийся общим имуществом, является неуправомоченным отчуждателем. Восстановление прав остальных участников осуществляется не путём истребования своих долей, а виндикации общей вещи. Виндикация допустима и тогда, когда один из приобретателей является недобросовестным.

## Список литературы

1. Егоров А.В. Общая долевая собственность: механизм защиты прав сособственников // Вестник гражданского права. 2012. № 4. С. 4-41.
2. Ушаков О.В. Добросовестное правопривлечение от неуправомоченного лица. Дисс. ... канд. юрид. наук. Ижевск, 2002.

---

---

## Vindication of a Share in the Right of Common Share Ownership and Some Features of the Reclamation of Common Property

Zarubin A. V.,

PhD in Law, Associate Professor,  
Judge of Twenty-first Arbitration Appeal Court  
E-mail: a.v.zarubin@yandex.ru

**Abstract.** *The article analyzes the problem of vindication of share in the common ownership, due to the fact that the object of vindication is the property, at that time, as a share — relative concept. This feature has forced practitioners to adapt replevin to the recovery of shares. The result was a claim of recovery rights to the share. The lawsuit, which restored the right to share, of course, necessary participants of civil legal relationship, but its effective application requires differentiation of the vindicatory claim, a claim of recognition of rights and other means of protection.*

*When compared to the above method of protection, the author comes to the conclusion that the right distinction is based on the factor of possessions. If the owner of the share at the same time with her lost possessions, shall be declared replevin. If the owner has only lost the title, you can apply the claim of recognition of ownership. Fixed rule about the applicability of the claim for restoration of the right to a share is intended to demonstrate the possibility of protecting the rights of the owner of the share.*

*In addition, the paper analyzes the possibility of vindication of the shares, if the assignment was accompanied by the seizure of possession by the other co-owner. The author points out that there are forbidden by law to reclaim the property from the owner, because each of the disputants is only the owner of the share. The owner of a thing is the team co-owners. The basis of the protected ownership is the established order of use or the agreement of the owner with a team of co-owners.*

*At the same time the article reveals some peculiarities of claiming common property.*

**Keywords:** *ownership, the right of common ownership, shared ownership, ways of protection of property rights, vindication, possession, bona fide, unauthorized.*

## References

1. Egorov A.V. Obschaya dolevaya sobstvennost: mekhanizm zaschity prav sosobstvennikov // Vestnik grazhdanskogo prava. 2012. № 4. S. 4-41.
2. Ushakov O.V. Dobrosovestnoe pravopriobretenie ot neupravomochennogo litsa. Diss. ... kand. yurid. nauk. Izhevsk, 2002.