

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА  
РЕСПУБЛИКИ АБХАЗИЯ**

№ 8

г. Сухум

13 ноября 2020 года

**О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ,  
ВОЗНИКАЮЩИХ В СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ ПРИ РАЗРЕШЕНИИ  
СПОРОВ, СВЯЗАННЫХ С ИСТРЕБОВАНИЕМ ИМУЩЕСТВА ИЗ  
ЧУЖОГО НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ**

В целях правильного и единообразного применения судами норм Гражданского кодекса Республики Абхазия, регламентирующих истребование имущества из чужого незаконного владения, устранения имеющихся недостатков и в связи с вопросами, возникшими в судебной практике, Пленум Верховного суда Республики Абхазия постановляет дать следующие разъяснения.

**Основные положения**

1. Обратить внимание судов на то, что возможность собственника (титульного владельца) истребовать имущество из чужого незаконного владения, как один из вещно-правовых способов защиты права собственности, закреплена в статьях 290, 291 и 294 Гражданского кодекса Республики Абхазия (далее – ГК РА) и направлена на восстановление правомочий собственника (титульного владельца) в отношении сохранившейся в натуре индивидуально-определенной вещи, выбывшей из владения собственника (титульного владельца) и находящейся в незаконном владении другого лица.

Положения статей 290, 291 и 294 ГК РА, указывают на то, что нарушенное владение подлежит защите путем предъявления иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения (виндикационного иска) в том случае, если лицо, имеющее правовое основание для владения спорным имуществом, фактически (физически) им не владеет, а лицо, не имеющее правовых оснований для владения спорным имуществом, фактически (физически) владеет им.

2. Споры, связанные с истребованием имущества из чужого незаконного владения, рассматриваются судами в соответствии с подведомственностью и

подсудностью дел, установленной Гражданским процессуальным кодексом Республики Абхазия (далее - ГПК РА), а также иными законами.

В силу части 1 статьи 28 ГПК РА иски об истребовании недвижимого имущества рассматриваются в суде по месту нахождения этого имущества (исключительная подсудность).

3. Рассматривая иски об истребовании недвижимого имущества, суду следует иметь в виду, что лицо свободно в выборе способа защиты и никто не может быть понужден к выбору того или иного способа защиты (абзац 1 часть 2 статья 1 и часть 1 статья 9 ГК РА).

Если на стадии принятия иска суд придет к выводу о том, что избранный способ защиты права собственности или другого вещного права не может обеспечить его восстановление, данное обстоятельство не является основанием для отказа в принятии искового заявления, его возвращения либо оставления без движения.

Нет оснований к отказу в иске, если требования собственника (титульного владельца) по сути правильные, но именуется он неверно и неверно указывается подлежащая применению норма права. Например, собственник требует истребование жилого дома из чужого незаконного владения, ссылаясь на статьи 290, 291 ГК РА и указывая при этом на лицо, состоявшего с ним в договорных правоотношениях, на основании которого перешел спорный дом. Здесь имеется в виду иск о применении последствий недействительности сделки (реституционный иск), поэтому суд должен рассматривать спор, исходя из положений статей 166, 167 ГК РА и других, применимых по делу о недействительности сделки. Напротив, если собственник требует применения последствий недействительности сделки (реституции) в отношении себя, ссылаясь на статьи 166, 167 ГК РА и указывает в качестве приобретателя лицо, не состоявшего с собственником в договорных (обязательственных) правоотношениях и приобретшего спорное имущество от третьего лица, следует исходить из того, что собственник по существу требует возврат имущества. Соответственно, необходимо руководствоваться положениями статей 290, 291 ГК РА и не быть связанным ни наименованием требования, ни его правовым обоснованием.

В соответствии со статьей 146 ГПК РА на стадии подготовки дела к судебному разбирательству суд должен определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы права подлежат применению при разрешении дела.

В случае если истец выбрал ненадлежащий способ защиты, суд должен разъяснить, что удовлетворить такой иск можно лишь в том случае, если имеющиеся в деле доказательства и установленные в процессе рассмотрения дела обстоятельства позволяют применить нормы права, соответствующие характеру спорного правоотношения.

Принимая решение, суд в силу части 1 статьи 194 ГПК РА определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам. Суд

указывает также в мотивировочной части решения мотивы, по которым не применил нормы права, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

4. В соответствии со статьями 290, 291, 294 ГК РА иск собственника (титульного владельца) об истребовании имущества из чужого незаконного владения, в том числе путем выселения из объекта недвижимости (дома, квартиры или иного недвижимого объекта) подлежит оплате государственной пошлиной как имущественное требование, исходя из стоимости истребуемого имущества в силу статьи 89 ГПК РА.

5. В целях обеспечения нахождения имущества во владении ответчика в период судебного спора о праве на это имущество, суд по ходатайству истца может принять обеспечительные меры, в частности, запретить ответчику распорядиться и/или пользоваться спорным имуществом (арест), запретить государственному регистратору изменять запись в реестре о праве на это имущество, передать спорное имущество на хранение другому лицу в соответствии с пунктом 2 статьи 913 ГК РА (судебный секвестр).

При удовлетворении иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения, суд на основании статьи 211 ГПК РА по заявлению лица, участвующего в деле, также может принять аналогичные меры по обеспечению исполнения решения.

6. Юридически значимыми обстоятельствами, подлежащими установлению судом по спорам об истребовании имущества из чужого незаконного владения, являются: наличие (отсутствие) права собственности (иного вещного права, либо иного юридического титула) лица, обратившегося с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения; владеет ли лицо, к которому предъявлено требование, имуществом в натуре; право, на котором владеет имуществом такое лицо; основания возникновения прав у данного лица; у какого лица приобретено данное имущество и в результате каких действий (сделок); имело ли право производить отчуждение имущества лицо, у которого оно приобретено; выбытие имущества из владения собственника или из владения лица, которому оно было передано собственником во владение, по воле или помимо их воли; возмездность (безвозмездность) приобретения имущества; наличие у незаконного владельца статуса добросовестного приобретателя, обусловленного тем, что он не знал и не мог знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение.

Указанные обстоятельства, имеющие значение для дела, в силу части 2 статьи 54 ГПК РА должны быть вынесены на обсуждение судом, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

## **Субъекты отношений по истребованию имущества из чужого незаконного владения**

7. В соответствии со статьей 290 ГК РФ право истребовать имущество из чужого незаконного владения предоставлено собственнику, лишенного владения вещью.

8. Исходя из положений статьи 294 ГК РФ истцом по виндикационному иску может быть также лицо хотя и не являющееся собственником, но владеющее имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором (титulyный владелец). Например, в соответствии со статьей 294 ГК РФ право истребовать имущество из чужого незаконного владения предоставлено, в частности, нанимателям жилых помещений по ордеру (договорам социального найма) против третьих лиц.

9. В соответствии со статьей 294 ГК РФ титульный владелец может защищать свои права по средствам предъявления иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения против собственника. Например, в силу прямого указания п. 1 ст. 336 ГК РФ залогодержатель, у которого находилось или должно было находиться заложенное имущество, вправе истребовать его из чужого незаконного владения, в том числе из владения залогодателя. В соответствии со статьями 215 и 294 ГК РФ унитарное предприятие, обладающее имуществом на праве хозяйственного ведения, может истребовать это имущество от собственника, которым оно учреждено, в случае его незаконного изъятия.

10. Если унитарное предприятие или учреждение обратилось в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения, суду необходимо установить, находится ли спорное имущество в государственной (республиканской и муниципальной) собственности, и привлечь к участию в деле собственника унитарного предприятия или учреждения.

Судам следует иметь в виду, что, предъявляя иск об истребовании из чужого незаконного владения имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за унитарным предприятием или учреждением, собственник имущества обращается не только в защиту права собственности, но и в защиту права хозяйственного ведения или оперативного управления. В этой связи суду необходимо привлечь к участию в деле соответствующее предприятие или учреждение.

Присуждение при доказанности исковых требований осуществляется в пользу унитарного предприятия или учреждения.

11. Судам следует иметь в виду, что новый собственник (новый титульный владелец) лишен права на обращение с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения, если предыдущий собственник (титulyный владелец) ранее уже предъявлял иск об истребовании имущества

из чужого незаконного владения о том же предмете и по тем же основаниям к этому же ответчику и такой иск не может быть принят к рассмотрению в силу статьи 132 ГПК РФ или производство по такому делу подлежит прекращению в силу статьи 218 ГПК РФ.

12. Согласно части 2 статьи 233 ГК РФ до приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания. Следовательно, давностный владелец имеет право на защиту своего владения применительно к правилам статей 290, 294 ГК РФ.

При рассмотрении иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения, предъявленного давностным владельцем, применению подлежат также положения статьи 291 ГК РФ при наличии соответствующего возражения со стороны ответчика.

13. Прокурор в интересах собственника (титularного владельца) вправе обращаться с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения в порядке части 1 статьи 43 ГПК РФ.

Судам обратить внимание, что лицо, в интересах которого прокурор обратился с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения, подлежит привлечению к участию в деле в качестве истца, а не третьего лица.

Иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения прокурора, предъявленный в интересах собственника (титularного владельца), который ранее уже предъявлял аналогичный иск о том же предмете и по тем же основаниям к этому же ответчику в силу статьи 132 ГПК РФ не может быть принят к рассмотрению либо в силу статьи 218 ГПК РФ подлежит прекращению.

14. Ответчиком по виндикационному иску является незаконный владелец, у которого фактически находится вещь без правового основания (например, похищенная вещь), либо правовое основание (титул) которого отпало в дальнейшем, либо в силу порока самого правового основания владения (например, приобретение вещи по недействительной сделке, приобретение вещи у лица, не уполномоченного им распоряжаться).

15. Применяя статью 290 ГК РФ, судам следует иметь в виду, что собственник (титularный владелец) вправе истребовать свое имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении. Иск об истребовании имущества, предъявленный к лицу, в незаконном владении которого это имущество находилось, но у которого оно к моменту рассмотрения дела в суде отсутствует, не может быть удовлетворен.

Если во время судебного разбирательства по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения спорное имущество было передано ответчиком другому лицу во временное владение, суд по правилам абзаца 2 части 3 статьи 38 ГПК РФ привлекает такое лицо в качестве

соответчика.

В случае, когда во время судебного разбирательства по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения спорное имущество было отчуждено ответчиком другому лицу, суд в соответствии с частью 1 статьи 39 ГПК РФ допускает замену ненадлежащего ответчика надлежащим. При этом отчуждатель привлекается к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне ответчика (статья 41 ГПК РФ).

16. По смыслу статьи 133 ГК РФ, если неделимое имущество продано неуправомоченным отчуждателем нескольким лицам на основании одной сделки и находится в их владении, на стороне приобретателя образуется множественность лиц. По этой причине указанные лица являются соответчиками по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Суду следует учитывать, что множественность лиц может возникать также тогда, когда имущество было приобретено по одной сделке. Например, имущество выбыло из владения первоначального собственника по порочному основанию и поступило в общую долевую собственность двух лиц. Впоследствии каждый из них продал свою долю. Следовательно, приобретатели каждой из долей должны быть привлечены в качестве соответчиков, хотя они не приобретали имущество по одной сделке.

Приобретатели неделимой вещи вправе возражать против иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения по основаниям, предусмотренным статьей 291 ГК РФ. При этом иск об истребовании имущества подлежит удовлетворению, если хотя бы один из приобретателей не является добросовестным.

### **Объект истребования имущества из чужого незаконного владения**

17. Объектом истребования имущества из чужого незаконного владения является индивидуально-определенная вещь, сохранившаяся в натуре и фактически находящаяся в незаконном владении определенного лица.

18. 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 право ее отчуждать, о чем приобретатель не знал и не должен был знать, лицо, утратившее долю, вправе требовать восстановления права на нее при условии, что эта доля была утрачена им помимо его воли. При рассмотрении такого требования по аналогии закона подлежат применению статьи 290, 291 ГК РФ. На это требование распространяется общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 ГК РФ.

19. Если вещь уничтожена, существенно переработана ((например, в случае, когда спорное строение капитально перестроено, изменилась этажность сооружения (возведен дополнительный этаж) и по сути стало новой недвижимой вещью)) или потреблено, то истребования имущества из чужого незаконного владения невозможно.

Следует отметить, что не всякое изменение имущества в результате деятельности незаконного владельца может привести к утрате идентичности (тождества). Например, ремонт (производство необходимых затрат), перепланировка, переоборудование жилых помещений предполагают изменение внутренней конфигурации (снос перегородки между комнатами, перенос дверных проемов и т.п.), но не изменяют местоположение квартиры внутри другого объекта недвижимости — многоквартирного дома.

20. Деньги, а также ценные бумаги на предъявителя не могут быть истребованы от добросовестного приобретателя.

### **Исковая давность**

21. К искам об истребовании имущества из чужого незаконного владения применяется общий срок исковой давности (статья 196 ГК РФ), исчисляемый со дня, когда собственник (титульный владелец) узнал или должен был узнать о нарушении своего права (статьи 200, 290 ГК РФ).

22. При предъявлении иска новым собственником имущества (титульным владельцем), срок исковой давности начинает течь с того момента, когда предыдущий собственник (титульный владелец) имущества узнал или должен был узнать, что принадлежащее ему имущество без достаточных на то правовых оснований находится во владении определенного лица (статья 200 ГК РФ).

23. При обращении в суд прокурора в защиту интересов собственника (титульного владельца) об истребовании имущества из чужого незаконного владения начало течения срока исковой давности определяется исходя из того, когда о нарушении своего права, узнал или должен был узнать такой собственник (титульный владелец).

24. Судам следует иметь ввиду, что перераспределение функций по управлению государственным (республиканским и муниципальным) имуществом между органами государственной власти, местными органами государственного управления, органами местного самоуправления не может служить основанием для изменения срока исковой давности или порядка его исчисления по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения, следовательно срок исковой давности начинает течь с того момента, когда предыдущий собственник (титульный владелец) имущества узнал или должен был узнать, что принадлежащее ему имущество без достаточных на то правовых оснований находится во владении определенного лица (статья 200 ГК РФ).

## **Соотношение виндикационного иска с другими исками при защите права собственности и других вещных прав**

25. Спор о возврате имущества, вытекающий из договорных отношений или отношений, связанных с применением последствий недействительности сделки (реституции), подлежит разрешению в соответствии с законодательством, регулирующим данные отношения.

Например, если сделка по отчуждению недвижимого имущества совершена самим истцом (собственником, титульным владельцем либо третьим лицом по указанию истца, по его воле) с ответчиком (приобретателем недвижимого имущества), эти отношения носят договорной характер. Признание сделки недействительной, разумеется, не порождает обязательственных отношений между сторонами (часть 1 статья 167 ГК РФ), однако к требованиям о применении последствий недействительности сделки (реституции) подлежат применению положения обязательственного, а не вещного права. В связи с этим истребование у ответчика (приобретателя недвижимого имущества) по недействительной сделке, переданной ему истцом (собственником, титульным владельцем) вещи по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения исключается, ибо в данном случае оно осуществляется в порядке части 2 статьи 167 ГК РФ (реституции).

26. В случаях, когда между лицами отсутствуют договорные отношения или отношения, связанные с последствиями недействительности сделки (реституции), спор о возврате имущества собственнику (титульному владельцу) подлежит разрешению по правилам статей 290, 291 ГК РФ.

Например, если ответчиком недвижимое имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, и между истцом (собственником, титульным владельцем) и ответчиком отсутствуют договорные отношения, то независимо от избранного истцом (собственником, титульным владельцем) способа защиты права (т.е. заявление требования об истребовании жилого помещения из чужого незаконного владения, либо заявление требования о признании недействительными сделок по отчуждению жилого помещения, либо заявление таких требований одновременно) применяются правила статей 290, 291 ГК РФ.

27. Если собственник требует возврата своего имущества из владения лица, которое незаконно им завладело, такое исковое требование подлежит рассмотрению по правилам статей 290, 291 ГК РФ, а не по правилам гл. 59 ГК РФ.

Суду следует иметь в виду, что если имущество уничтожено, существенно переработано (например, в случае, когда спорное строение капитально перестроено, изменилась этажность сооружения (возведен дополнительный этаж) и по сути стало новой недвижимой вещью) или потреблено, то требование собственника (титульного владельца) об

истребовании имущества из чужого незаконного владения не подлежит удовлетворению, в этом случае собственник (титульный владелец) вправе предъявить иск из причинения вреда (Глава 59 ГК РА) или иск из неосновательного обогащения (Глава 60 ГК РА).

28. Судам необходимо различать требования о выселении лица из объекта недвижимости (дома, квартиры и других объектов недвижимости).

Так, иск о выселении (об освобождении) лица из занимаемого им объекта недвижимости (дома, квартиры и других объектов недвижимости), не представившего суду каких-либо доказательств правомерности владения спорным объектом недвижимости (дома, квартиры и других объектов недвижимости) является иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения и рассматривается по правилам статей 290, 291, 294 ГК РА, а не по правилам Жилищного Кодекса Республики Абхазия, так как в данном случае нарушение связано именно с невозможностью владения объектом недвижимости (дома, квартиры и других объектов недвижимости), что предусматривают гражданско-правовые способы защиты права собственности и других вещных прав (статьи 290, 291, 294 ГК РА).

При удовлетворении иска собственника (титульного владельца) об истребовании объекта недвижимости из чужого незаконного владения, судам необходимо указывать в резолютивной части решения, что истребование должно производиться путем выселения ответчика из объекта недвижимости, поскольку выселение незаконного владельца из объекта недвижимости (дома, квартиры и других объектов недвижимости) является способом истребования имущества из чужого незаконного владения.

29. Судам обратить внимание, что посредством статьи 293 ГК РА (негативный иск) может быть защищено право владеющего собственника от нарушений, тогда, когда он не лишается владения. Положения статьи 293 ГК РА не подлежат применению к спорам между невладеющим собственником и владеющим несобственником. Посредством негативного иска нельзя добиваться выселения незаконного владельца из объекта недвижимости (дома, квартиры и других объектов недвижимости) принадлежащего истцу, так как выселение незаконного владельца из объекта недвижимости (дома, квартиры и других объектов недвижимости) является способом истребования имущества из чужого незаконного владения и регулируется нормой статьи 290 ГК РА.

Поскольку иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения посредством выселения не является негативным, то на такое требование распространяется срок исковой давности.

30. Требование о возврате имущества из чужого незаконного владения не может быть рассмотрено в рамках института поворота исполнения судебного акта, а требует инициирования отдельного искового производства.

31. Спор об истребовании имущества из чужого незаконного владения, изъятого у лица, привлеченного к уголовной ответственности, в качестве вещественного доказательства либо в целях обеспечения иска или

конфискации имущества, не подлежит рассмотрению в порядке гражданского судопроизводства.

### **Рассмотрение иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения по существу**

32. В соответствии со статьёй 290 ГК РА лицо, обратившееся в суд с иском об истребовании своего имущества из чужого незаконного владения, должно доказать свое право собственности на имущество, находящееся во владении ответчика.

33. Право собственности на движимое имущество доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца.

Если при рассмотрении иска об истребовании движимого имущества из чужого незаконного владения судом будет установлено, что основанием возникновения права собственности истца является ничтожная сделка и отсутствуют другие основания возникновения права собственности, суд отказывает в удовлетворении заявленных исковых требований независимо от того, предъявлялся ли встречный иск об оспаривании сделки, поскольку в силу части 1 статьи 166 ГК РА ничтожная сделка недействительна независимо от признания ее таковой судом. Аналогичная оценка может быть дана судом незаконному акту государственного органа либо органа местного самоуправления (далее - органа власти), положенному в основание возникновения права собственности лица на движимое имущество.

34. Доказательством права собственности на недвижимое имущество является выписка из реестра государственной или муниципальной собственности (далее – реестр). При отсутствии государственной регистрации право собственности доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца.

В связи с этим суду следует иметь ввиду, что существуют законные отступления от принципа обязательного внесения записи в реестр на недвижимое имущество. Так, право собственности на недвижимую вещь, полученную в порядке наследования, возникает с момента открытия наследства независимо от государственной регистрации (часть 4 статья 1138 ГК РА). Супружеская собственность на недвижимое имущество также возникает без внесения в реестр записи об этом (статья 255 ГК РА, статья 35 Семейного кодекса Республики Абхазия). Член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество (часть 4 статья 217 ГК РА).

В связи с этим, при истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения истцом может выступать лицо, не числящееся в реестре. Если ответчик возражает против требований истца, ссылаясь на наличие записи в реестре ответчика, то истец вправе приводить доказательства, опровергающие принадлежность спорной вещи ответчику и подтверждающие наличие у него права собственности.

35. Если при рассмотрении иска об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения выяснится, что зарегистрированное в реестре право собственности истца основано на ничтожной сделке или незаконном акте органа власти, суд не вправе в том же процессе при отсутствии встречного иска об оспаривании сделки или акта ответчика давать правовую оценку сделке или акту органа власти.

В случаях, когда при рассмотрении иска об истребовании имущества (любого – движимого или недвижимого) из чужого незаконного владения выясняется, что право собственности истца основано на оспоримой сделке, суд не вправе в том же процессе при отсутствии встречного иска ответчика давать правовую оценку сделке и признавать ее недействительной, поскольку оспоримая сделка может быть признана недействительной только по иску ограниченного круга лиц, указанных в абзаце 1 части 1 статьи 166 ГК РФ.

36. Факт включения недвижимого имущества в реестр, а также факт нахождения имущества на балансе лица сами по себе не являются доказательствами права собственности или законного владения.

Например, нахождение имущества на балансе лица не указывает на определенное основание, на конкретный договор с собственником, поскольку, должно быть основано на договоре с собственником, по условиям которого вещь передается во владение (аренда, хранение, перевозка, подряд и т.д.). Поэтому не может быть законного владения, без указания его основания (титула), если даже имущество находится на балансе лица.

37. Собственник (титальный владелец), лишенный владения имуществом, право на который зарегистрировано за другим лицом, не должен одновременно с предъявлением иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения предъявлять иск о признании права собственности, поскольку наличие права собственности (титула) на вещь входит в предмет доказывания по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Если в резолютивной части судебного акта решен вопрос об удовлетворении искового заявления об истребовании имущества из чужого незаконного владения, такое решение является основанием для внесения записи в реестр.

38. Если имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя (статья 290 ГК РФ). Когда в такой ситуации предъявлен иск о признании недействительными сделок по отчуждению имущества и о применении последствий недействительности

сделок в форме возврата имущества, суду при рассмотрении дела следует иметь в виду правила, установленные статьей 290 ГК РФ.

39. Когда собственником предъявлен иск об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя и иск о признании сделки по отчуждению имущества недействительной и о применении последствий ее недействительности в форме возврата, переданного покупателю имущества, и при разрешении данного спора судом будет установлено, что покупатель является добросовестным приобретателем, в удовлетворении исковых требований в порядке статьи 167 ГК РФ должно быть отказано.

Поскольку добросовестное приобретение в смысле статьи 291 ГК РФ возможно только тогда, когда имущество приобретается не непосредственно у собственника (титularного владельца), а у лица, которое не имело права отчуждать это имущество, последствием сделки, совершенной с таким нарушением, является не двусторонняя реституция, а возврат имущества из незаконного владения (требование о возврате имущества из чужого незаконного владения).

Следовательно, права лица, считающего себя собственником (титularным владельцем) имущества, не подлежат защите путем удовлетворения иска к добросовестному приобретателю с использованием правового механизма, установленного частями 1 и 2 статьи 167 ГК РФ. Такая защита возможна лишь путем удовлетворения иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения, если для этого имеются те предусмотренные ст. 291 ГК РФ основания, которые дают право истребовать имущество и у добросовестного приобретателя (безвозмездность приобретения имущества добросовестным приобретателем, выбытие имущества из владения собственника помимо его воли и др.).

Иное означало бы, что собственник имеет возможность прибегнуть к такому способу защиты, как признание всех совершенных сделок по отчуждению его имущества недействительными, т.е. требовать возврата полученного в натуре не только когда речь идет об одной (первой) сделке, совершенной с нарушением закона, но и когда спорное имущество было приобретено добросовестным приобретателем на основании последующих (второй, третьей, четвертой и т.д.) сделок.

40. Если неуправомоченность отчуждателя основана на последовательности ничтожных сделок, то указание в резолютивной части решения об истребовании имущества из чужого незаконного владения на недействительность сделки (без механизма использования реституции) зависит от того, заявлено ли такое требование собственником (титularным владельцем) или нет. Если заявлено, то оно должно найти отражение в резолютивной части решения об истребовании имущества из чужого незаконного владения. Если требование о признании о недействительности ничтожной сделки не предъявляется, но суд исследовал самостоятельно это обстоятельство применительно к тому, является ли отчуждатель добросовестным, вывод о ничтожности сделки (без использования механизма

реституции) должен содержаться только в мотивировочной части решения об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

В случае, когда при предъявлении иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения неуправомоченность отчуждателя обосновывается недействительностью оспоримой сделки отчуждения, и такие притязания обоснованы, в резолютивной части решения должно быть указано как на истребование имущества из чужого незаконного владения, так и на признание оспоримой сделки недействительной (без использования механизма реституции).

41. В соответствии со статьей 291 ГК РФ ответчик вправе возразить против истребования имущества из его владения путем представления доказательств возмездного приобретения им имущества у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем он не знал и не должен был знать (добросовестный приобретатель).

Для целей применения частей 1 и 2 ст. 291 ГК РФ приобретатель не считается получившим имущество возмездно, если отчуждатель не получил в полном объеме плату или иное встречное предоставление за передачу спорного имущества к тому моменту, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неправомерности отчуждения.

При рассмотрении иска собственника об истребовании имущества, внесенного в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного общества (товарищества), судам следует учитывать, что получение имущества в качестве вклада в уставный (складочный) капитал является возмездным приобретением, так как в результате внесения вклада лицо приобретает права участника хозяйственного общества (товарищества).

В то же время возмездность приобретения сама по себе не свидетельствует о добросовестности приобретателя.

42. Приобретатель признается добросовестным, если докажет, что при совершении сделки он не знал и не должен был знать о неправомерности отчуждения имущества продавцом, в частности принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества.

Так, судам при решении вопроса о признании приобретателя добросовестным, необходимо учитывать следующие обстоятельства: была ли проявлена приобретателем разумность и осмотрительность при заключении сделки; ознакомился ли приобретатель со сведениями из реестра, подтверждающими право собственности лица, отчуждающего имущество; какие меры принимались им для выяснения прав лица, отчуждающего имущество; производился ли приобретателем осмотр имущества до его приобретения и ознакомился ли он со всеми правоустанавливающими документами; выяснение наличия обременений, в том числе правами пользования лиц, сохраняющих право пользования недвижимым имуществом; непосредственный осмотр имущества; приобретение имущества по цене, приближенной к рыночной стоимости, иные факты, обусловленные конкретными обстоятельствами дела.

Ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем.

Приобретатель не может быть признан добросовестным, если на момент совершения сделки по приобретению имущества право собственности в реестре было зарегистрировано не за отчуждателем или в реестре имелась отметка о судебном споре в отношении этого имущества. В то же время запись в реестре о праве собственности отчуждателя не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя (Например, запись в реестре могла появиться в силу порочного основания).

Приобретатель не может быть признан добросовестным, если к моменту совершения возмездной сделки в отношении спорного имущества имелись юридические притязания третьих лиц, о которых ему было известно, и если такие притязания впоследствии признаны в установленном порядке правомерными.

У недобросовестного приобретателя имущество изымается во всех случаях, то есть действует принцип неограниченной виндикации.

43. Судам необходимо иметь в виду, что добросовестность приобретателя не может устанавливаться путем предъявления требования об установлении юридического факта, поскольку вывод о добросовестности приобретателя должен быть основан на оценке правомерности отчуждения имущества, т.е. исследовании вопроса права.

44. Обстоятельства, касающиеся вопросов добросовестности приобретения имущества, подлежат исследованию, проверке и установлению при рассмотрении иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения, заявленного по основаниям статей 290, 291 ГК РФ. Следовательно, иск о признании добросовестным приобретателем не может быть заявлен в качестве самостоятельного материально-правового требования. Ссылку на добросовестность приобретения можно рассматривать лишь как возражение против иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

45. По смыслу части 1 статьи 291 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли.

Недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует само по себе о его выбытии из владения, передавшего это имущество лица помимо его воли. Судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу.

46. Имущество, изъятое у собственника на основании решения суда, принятого в отношении этого имущества, но впоследствии отмененного, считается выбывшим из владения собственника помимо его воли. При этом не имеет значения то, каким образом (добровольно или принудительно) было

исполнено решение суда.

Если неуполномоченное лицо, действующее от имени собственника, распорядилось имуществом путем заключения мирового соглашения, утвержденного судом, имущество не может считаться выбывшим помимо воли собственника, если судебный акт, которым было утверждено мировое соглашение, не был отменен в установленном процессуальным законодательством порядке.

47. В случае если иск собственника об истребовании имущества из чужого незаконного владения удовлетворен, покупатель чужого имущества вправе в соответствии со статьей 450 ГК РФ обратиться в суд с требованием к продавцу о возмещении убытков, причиненных изъятием товара по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи.

К участию в деле по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения привлекается лицо, которое передало спорное имущество ответчику, в частности продавец этого имущества. В то же время в силу абзаца 2 статьи 451 ГК РФ непривлечение покупателем продавца к участию в деле освобождает продавца от ответственности перед покупателем, если продавец докажет, что, приняв участие в деле, он мог бы предотвратить изъятие проданного товара у покупателя.

48. В соответствии с абзацем 2 части 2 статьи 222 ГК РФ недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента государственной регистрации его права в реестре, за исключением предусмотренных статьи 291 ГК РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя. Например, к обстоятельствам, предусмотренных ст. 291 ГК РФ относятся случаи, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли, а также если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать.

По смыслу части 2 статьи 222 ГК РФ государственная регистрация право собственности возникает у добросовестного приобретателя тогда, когда вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Судам следует иметь в виду, что правило абзаца 2 части 2 статьи 222 ГК РФ подлежит применению при рассмотрении споров о правах на движимое имущество (право собственности на движимое имущество у добросовестного приобретателя возникает с момента возмездного приобретения имущества, за исключением предусмотренных статьей 291 ГК РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя) в силу части 1 статьи 6 ГК РФ (аналогия закона).

49. Отказ в удовлетворении иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения не влечет возникновения права собственности у недобросовестного владельца (часть 2 статьи 222 ГК РФ).

50. В части 4 статьи 233 ГК РФ предусмотрено специальное основание для начала течения срока приобретательной давности, которое не ограничено условиями части 1 указанной статьи. Если основанием для отказа в удовлетворении иска собственника об истребовании имущества из чужого незаконного владения является пропуск срока исковой давности, с момента его истечения начинает течь срок приобретательной давности в отношении спорного имущества.

51. Согласно части 2 статьи 291 ГК РФ, если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

### **Расчеты при истребовании имущества из чужого незаконного владения**

52. Споры о возврате или возмещении всех доходов, которые незаконный владелец извлек или должен был извлечь за все время владения, подлежат разрешению в соответствии с положениями статьей 292 ГК РФ, которые являются специальными для регулирования отношений, связанных с извлечением доходов от незаконного владения имуществом, и в силу ст. 1090 ГК РФ имеют приоритет перед общими правилами о возврате неосновательного обогащения (ст. 1089, ч. 2 ст. 1092 ГК РФ).

Указанная норма о расчетах при возврате имущества из чужого незаконного владения подлежит применению как в случае истребования имущества в судебном порядке, так и в случае добровольного возврата имущества во внесудебном порядке невладельцу собственнику лицом, в незаконном владении которого фактически находилась вещь.

53. Не подлежат применению к отношениям по расчетам, связанным с возвратом имущества из чужого незаконного владения, положения статей 1092 и 1094 ГК РФ, так как спорные отношения регулируются положениями статьи 292 ГК РФ.

54. Судам иметь в виду, что недобросовестный владелец обязан возвратить собственнику все доходы, которые он извлек или должен был извлечь за все время незаконного владения. А добросовестный владелец возмещает только те доходы, которые он извлек или должен был извлечь со времени, когда узнал или должен был узнать о неправомерности своего владения.

55. Обоснование размера истребуемых неполученных доходов является обязанностью собственника. Следует иметь в виду, что возмещению подлежат только те доходы, которые незаконный владелец извлек или обязательно должен был извлечь с учетом специфики и характера самого имущества. Например, для получения доходов имелись конкретные предпосылки в виде уже заключенных договоров об использовании имущества и т.д. При этом к числу неполученных доходов не может относиться доход, который владелец

не был обязан, но мог извлечь. Например, сдать квартиру по договору коммерческого найма, передать автомобиль в аренду.

56. Добросовестный владелец вправе требовать возмещения своих затрат на неотделимое улучшение чужого имущества, которое находилось в его незаконном владении, как в случае, когда имущество истребовано у добросовестного владельца в судебном порядке, так и в случае, когда имущество возвращено им добровольно во внесудебном порядке

57. Правила о расчетах при возврате вещи из незаконного владения применимы к требованиям лишь тех титульных владельцев, которые имеют самостоятельное право на доходы от переданной в их владение вещи. В остальных случаях собственник либо самостоятельно взыскивает причитающиеся ему доходы с незаконного владельца, либо предоставляет возможность сделать это титульному владельцу на основании доверенности.

58. В свою очередь, как добросовестный, так и недобросовестный владелец вправе требовать от собственника возмещения произведенных им необходимых затрат на имущество с того времени, с которого собственнику причитаются доходы от имущества.

Под необходимыми затратами следует понимать такие издержки владельца, которые вызваны необходимостью поддерживать имущество в исправном состоянии, производство его текущего и капитального ремонта, а также производственных издержек, связанных со сбором урожая, производством молока, мяса и т.п.

59. Отделимые улучшения, которые могут быть отделены без повреждения имущества, добросовестный приобретатель вправе оставить себе. Неотделимые улучшения подлежат компенсации добросовестному владельцу лишь в размере, не превышающем соответствующее увеличение стоимости вещи, и с учетом принципа разумности.

60. По смыслу статьи 6 ГК РФ отделимые улучшения могут быть изъяты недобросовестным приобретателем. Однако, неотделимые улучшения не подлежат компенсации, поскольку в соответствии с принципами разумности и справедливости недобросовестный приобретатель не может ставиться в более выгодное положение по сравнению с собственником или добросовестным приобретателем.

61. Улучшения представляют собой понесенные затраты на имущество, которые не вызваны необходимостью его сохранения, но являются обоснованными, целесообразными, поскольку они повышают качественные характеристики или эксплуатационные свойства вещи и увеличивают ее стоимость.

От затрат на улучшение следует отличать затраты на роскошь, эксклюзивного характера, придающие неповторимую индивидуальность вещи, существенно не сказывающиеся на ее эксплуатационных свойствах. Например, нанесение особой раскраски с рисунками на кузов легкового автомобиля, замена обивки салона автомобиля из дорогостоящей кожи, осуществление художественных росписей на стенах и лепнины на потолках в

помещениях и т.п. Такие затраты возмещению не подлежат, но при возможности отделения их от вещи возвращаются незаконному владельцу.

62. Взыскание с незаконного владельца убытков (упущенной выгоды) в виде дохода от использования имущества, произведенное в пользу собственника, которому отказано в иске об истребовании имущества из чужого незаконного владения, невозможно, поскольку противоречит статьям 15, 290 и 292 ГК РА.

63. Убытки, причиненные ухудшением имущества, находившегося в незаконном владении, подлежат возмещению как недобросовестным, так и добросовестным владельцем по общим правилам главы 59 ГК РА.

Председатель Верховного Суда  
Республики Абхазия

М.Ю. Делба

Секретарь Пленума,  
судья Верховного Суда  
Республики Абхазия

О.В. Пилия