

Воля собственника на выбытие недвижимости из его владения: в контексте виндикации

Лоренц Дмитрий Владимирович,

доцент-исследователь кафедры гражданского права и процесса
Балтийского федерального университета имени Иммануила Канта,
кандидат юридических наук, доцент
lord-dv@mail.ru

С 1 января 2020 г. действуют новые правила публичной виндикации жилых помещений у добросовестных приобретателей (п. 4 ст. 302 ГК РФ). Однако в законе, судебной практике и науке гражданского права до сих пор остается дискуссионным вопрос о юридической природе владения объектом недвижимости для целей определения способов выражения воли собственника на выбытие такого имущества из его обладания при неуправомоченном отчуждении вещи. Буквальный смысл ст. 302 ГК РФ позволяет раскрыть сущность владения только в качестве фактического господства над вещью. Для реализации бинарного подхода к пониманию владения объектом недвижимости следует усовершенствовать гражданское законодательство России: исключить виндикацию недвижимости; право собственности на недвижимость и «книжное» владение восстанавливать посредством оспаривания записи в ЕГРН; препятствия к реальному обладанию недвижимым имуществом устранять посредством защиты фактического владения (владельческий иск, обращение в административные органы, самозащита).

Ключевые слова: виндикация, добросовестный приобретатель, недвижимое имущество, воля собственника, владение.

The Owner's Will to Withdraw Real Estate from Possession: Within the Framework of Vindication

Lorents Dmitriy V.

Associate Professor, Researcher of the Department of Civil Law and Procedure
of the Immanuel Kant Baltic Federal University
PhD (Law), Associate Professor

From January 1, 2020, the new rules for public vindication of living rooms from bona fide buyers are applied (paragraph 4 of article 302 of the Civil Code of the Russian Federation). However, the legal nature of a real estate possession remains a debatable issue in the law, judicial practice and the science of civil law. There is a problem of determining how to express the owner's will to dispose of the property from its possession. In article 302 of the Civil Code of the Russian Federation, possession is the actual dominion over a thing. To implement a binary approach to understanding the ownership of a real estate object, Russian civil legislation should be improved: to exclude vindication of real estate; "book" ownership should be restored by challenging the entry in the register; real ownership of property should be protected by possession claim.

Keywords: vindication, bona fide acquirer, real estate, will of the owner, possession.