

УДК 347

DOI: 10.17223/22253513/37/14

**А.В. Пушкина, Т.С. Саяпина**

## **НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ЗАЩИТЫ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

*Исследованы некоторые из наиболее распространенных способов защиты гражданских прав товариществ собственников недвижимости. На основе анализа правовых норм, научной доктрины и материалов судебной практики выявлены актуальные проблемы применения каждого из рассматриваемых способов, предложены направления совершенствования ст. 12 ГК РФ и представлены пути решения актуальных проблем.*

**Ключевые слова:** товарищество собственников недвижимости, защита гражданских прав, меры правоохранительного характера, меры оперативного воздействия, самозащита, признание права, признание сделки недействительной.

Одним из важнейших направлений цивилистических исследований является рассмотрение способов защиты гражданских прав. Право на защиту подразумевает возможность субъекта использовать определенные меры правоохранительного характера, меры оперативного воздействия или самозащиты с целью сохранения или восстановления своего права, а также пресечения действий, направленных на его нарушение.

Право на защиту одни ученые рассматривают как правомочие в составе любого субъективного права [1. С. 241], другие же считают его самостоятельным субъективным правом [2. С. 160]. Существует и компромиссная позиция, в соответствии с которой одно не противоречит другому. Так, М.К. Сулейменов полагает, что пока субъективное право не нарушено, правомочие на защиту существует в его рамках, а в момент нарушения или оспаривания субъективного права возникает право на защиту как самостоятельное право, производное от нарушенного права [3. С. 148]. Возникновение производного субъективного права одновременно является реализацией правомочия нарушенного гражданского права.

Позиция М.К. Сулейменова на первый взгляд кажется наиболее удобной, но некоторые способы защиты не укладываются в его концепцию. Ведь не всегда требуется нарушение права для того, чтобы возникло право на защиту. Например, такой способ самозащиты права, как клеймение животных, чаще всего применяется до нарушения права, его цель – предотвратить нарушения права. Поэтому наиболее корректной представляется позиция о наличии правомочия на защиту в составе любого субъективного права.

В ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (Части первой) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ [4] (далее – ГК РФ) перечислены основные способы защиты гражданских прав. В связи с тем, что анализ всех способов защиты гражданских прав может оказаться достаточно большим по объему, в рамках настоящей статьи представляется целесообразным исследовать некоторые наиболее распространенные способы защиты гражданских прав товариществ собственников недвижимости, а именно: признание права; восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности, применение последствий недействительности ничтожной сделки.

Первым среди способов защиты гражданских прав ГК РФ называет признание права. Д.Н. Латыпов отмечает, что такой способ защиты гражданских прав, как признание права, возможно применить лишь в случае оспаривания конкретного права либо непризнания его третьими лицами, которые могут на это право даже и не претендовать [5. С. 60].

Сведение возможности признания права исключительно к судебному порядку представляется не совсем корректным. Так, п. 3 ст. 222 ГК РФ предусматривает возможность признания права собственности на самовольную постройку не только судом, но и в случаях, предусмотренных законом, в ином установленном законодательством порядке (т.е. административном). А в связи с тем, что круг субъектов, претендующих на признание права собственности на самовольную постройку, законом не ограничен, обращаться за признанием права в судебные и административные органы могут не только физические, но и юридические лица, к числу которых относится и товарищество собственников недвижимости.

Поэтому применение такого способа защиты гражданских прав, как признание права, возможно не только в судебном, но и в административном порядке. Представляется, что смысл указанного способа защиты гражданских прав не изменится в зависимости от применяемого порядка, поскольку форма осуществления не меняет сути признания права.

Признание права применяется товариществами собственников недвижимости в случаях, когда наличие у товариществ определенного субъективного права подвергается сомнению, оспаривается либо отрицается. Как правило, товарищества собственников недвижимости применяют рассматриваемый способ при необходимости признания права собственности на земли общего пользования, внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о границах земельного участка, установления сервитута на земельный участок или его часть, признания права собственности на самовольную постройку и т.п. [6].

Право всегда признается, если оно фактически очевидно (подтверждено документально либо не вызывает сомнений). Однако такие ситуации редко встречаются на практике. Чаще либо наличие права у товариществ собственников недвижимости неочевидно, либо имеются трудности в правовой

оценке соответствующих правоотношений. Т.Е. Абова считала, что признание права призвано помочь именно в ситуациях неопределенности, когда необходимо снять сомнение в принадлежности права конкретному субъекту или признать отсутствие такового у его контрагента [7. С. 774].

Е.Е. Богданова отмечает, что непризнание права может быть как добросовестным (когда не признающие право субъекты не знают о его существовании), так и недобросовестным (когда субъекту известно о наличии права, а он все равно его не признает) [8. С. 104]. Добросовестное непризнание возможно, если наличие права у лица неочевидно, если имеются трудности в правовой оценке существующих отношений, юридических фактов и т.д. В этом случае может возникнуть ситуация, когда другие участники оборота не будут признавать существование права у конкретного субъекта. При этом данные участники гражданского оборота на это право сами могут не претендовать. Добросовестное непризнание права может быть следствием противоречивости и запутанности законодательства, сложности в установлении правовой природы отношений, правовой оценки некоторых юридических фактов и др.

В свою очередь, лицо, требующее признания своего права, тоже может действовать либо добросовестно, либо недобросовестно [9. С. 79]. Если лицо знает о необоснованности своих притязаний, но тем не менее предъявляет требование о признании права, то его поведение является неправомерным. Если же лицо добросовестно заблуждается, полагая, что спорное право принадлежит ему, то его действия правомерны, но у него так же, как и у недобросовестного лица, отсутствует право на удовлетворение иска.

В доктрине и на практике неоднозначно решается вопрос о том, распространяется ли на требование о признании права исковая давность. Такие исследователи, как К.И. Скловский [10. С. 41], Е.Е. Богданова [8. С. 104], Е.А. Крашенинников [11. С. 62], считают, что на требования о признании права исковая давность распространяться не должна. Есть и судебные решения, разделяющие подобную позицию. Так, в постановлении Президиума ВАС РФ от 2 августа 2005 г. № 1206/05 по делу № А68-ГП-108/7-04 [12] суд подтвердил обоснованность применения к требованию о признании права положения ст. 208 ГК РФ о нераспространении исковой давности на требования иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были связаны с лишением владения. До этого считалось, что вышеуказанная норма относится только к негативным искам. Комментируя данное решение, В.В. Витрянский отмечает: «Однако такой аккуратный (пусть и несколько расширительный) подход Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации к толкованию одной из норм, содержащихся в ст. 208 ГК, отнюдь не свидетельствует о том, что в судебно-арбитражной практике наблюдается тенденция к отказу в применении исковой давности ко всяким требованиям о признании права, как это иногда имеет место в юридической литературе» [13. С. 20].

Представляется более корректным подход, в соответствии с которым на требования о признании права срок исковой давности по общему правилу

распространяется [14. С. 11]. В п. 57 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [15] (далее – Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г.) отмечается, что к искам, направленным на оспаривание права, по общему правилу применяется общий срок исковой давности. Одним из способов оспаривания права п. 52 указанного постановления называет предъявление иска о признании права. Однако в п. 57 оговаривается и исключение из общего правила: «Вместе с тем в силу абзаца пятого статьи 208 ГК РФ в случаях, когда нарушение права истца путем внесения недостоверной записи в ЕГРП не связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется».

В.В. Витрянский считает, что если допустить не ограниченную сроком возможность судебного опровержения зарегистрированного права собственности на недвижимость путем предъявления заинтересованным лицом иска о признании права собственности, то можно дестабилизировать вещно-правовые отношения и в целом подорвать оборот недвижимого имущества [13. С. 21].

Одним из доводов сторонников позиции о нераспространении срока исковой давности на требование о признании права является тезис о том, что для предъявления такого иска право может и не быть нарушено. Как известно, начало течения срока исковой давности связывается именно с моментом нарушения права. Если право не нарушено, то нельзя применять и срок исковой давности.

Вопрос о том, требуется ли для предъявления иска о признании нарушение права, также является спорным. Многие процессуалисты [16. С. 66] считали, что для предъявления иска о признании права его нарушение не требуется. Представляется, что условием предъявления иска о признании, как и любого другого иска, является либо нарушение права, либо угроза его нарушения.

Исковое заявление о признании права может быть подано законным представителем товарищества собственников недвижимости (т.е. председателем) или представителем по договору (трудовому, если в штате товарищества собственников недвижимости имеется специалист в юридической сфере, либо по гражданско-правовому договору в случае заключения товариществом собственников недвижимости гражданско-правовых договоров, например с юридическими фирмами об оказании юридических услуг).

С некоторых пор стало возможным предъявление исков о признании не только существования, но и отсутствия права. На допустимость применения данного способа было указано в п. 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г.: «В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из

чужого незаконного владения, оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими» [15].

Товарищества собственников недвижимости применяют признание права отсутствующим как способ защиты гражданских прав, например, по искам о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности или иного вещного права какого-либо лица, как являющегося, так и не являющегося членом товарищества; посредством данных исков товарищества собственников недвижимости могут требовать признания права на обременение своего имущества отсутствующим.

Необходимость подачи исковых заявлений о признании права отсутствующим может быть обусловлена различными причинами, например:

1. Право собственности на один и тот же объект недвижимости может быть зарегистрировано за несколькими лицами, в том числе ТСН. Как отмечает А.В. Кадулин, это может получиться вследствие неразберихи с кадастровым или техническим учетом объектов недвижимости, когда один и тот же объект либо в связи с разной литеровкой строений (помещений), либо с их различными почтовыми адресами дважды учитывается органами кадастрового (технического) учета. Впоследствии подобные «накладки» приводят к двойной государственной регистрации прав разных лиц на один и тот же объект недвижимости [17. С. 24].

2. Право собственности на движимое имущество (например, киоск, ларек, палатку), находящееся на территории ТСН, зарегистрировано как на объект недвижимого имущества.

3. Относительно обременений необходимость обращения в суд товариществ собственников недвижимости бывает обусловлена тем, что ипотека, сервитут, арест недвижимого имущества уже прекратились, но в ЕГРН соответствующая запись не внесена.

Требования о признании права отсутствующим суды удовлетворяют только в том случае, если истец фактически владеет спорным имуществом. Если же имуществом владеет ответчик, то применяется виндикационный иск.

Не менее важен вопрос о применимости сроков исковой давности к искам о признании права отсутствующим. Некоторое время судебная практика в данной области была достаточно противоречивой. Но п. 7 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» дал судам официальное толкование об этом: «Исковая давность не распространяется на требования, прямо предусмотренные ст. 208 ГК РФ. К их числу относятся требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, если эти нарушения не были соединены с лишением владения, в том числе требования о признании права (обременения) отсутствующим» [18].

Некоторые суды делали из этого вывод, что иск о признании права отсутствующим является разновидностью негаторного иска. Однако в определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ

от 22 марта 2016 г. № 19-КГ15-47 отмечается: «Иск об отсутствии права имеет узкую сферу применения и не может заменять собой виндикационный, негаторный или иные иски, поскольку допустим только при невозможности защиты нарушенного права иными средствами» [19]. Представляется более корректной точка зрения о том, что иски о признании права отсутствующим являются разновидностью исков о признании.

Р.С. Бевзенко полагает, что иски о признании права отсутствующим устраняют правовую неопределенность в отношении недвижимого имущества и способствуют восстановлению нарушенных прав истца [20. С. 5–6].

Следовательно, используя такой способ защиты гражданских прав, как признание права, товарищества собственников недвижимости могут доказывать как наличие права (обращаясь с исковым заявлением в суд, товарищество собственников недвижимости представляет доказательства принадлежности конкретного права ему самому), так и отсутствие права (обращаясь с исковым заявлением в суд, товарищество собственников недвижимости представляет доказательства о том, что спорное право не может принадлежать кому-то другому).

Рассмотрение исков о признании права отсутствующим – достаточно сложный процесс, при котором суд нередко указывает на то, что товарищества собственников недвижимости выбирают ненадлежащий способ защиты своих прав. Чтобы обратиться с исковым заявлением о признании права отсутствующим, важно доказать, что нарушаются права именно истца, каким образом происходит нарушение и как могут быть восстановлены права истца в случае удовлетворения искового заявления. В случае отсутствия какого-либо звена в рассматриваемой цепочке, судья откажет в удовлетворении искового заявления.

Подводя итог исследованию признания права как способа защиты гражданских прав, отметим, что иски о признании права можно условно разделить на иски о признании права присутствующим и иски о признании права отсутствующим. При этом для того, чтобы признать конкретное право, товарищество собственников недвижимости может использовать как судебный, так и несудебный (административный) порядок, который может быть применен лишь в случаях, предусмотренных в законе.

Следующим способом защиты гражданских прав является восстановление положения, существовавшего до нарушения права (далее – восстановление положения), и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения (далее – пресечение действий).

С.Б. Полич, исследуя восстановление положения, существовавшего до нарушения права, пишет: «Анализ судебной практики применения этого способа защиты прав показывает, что он, как правило, является общей мерой защиты прав, но в качестве исключения – и способом защиты гражданских прав» [21. С. 71].

Суды в большинстве случаев рассматривают восстановление положения, существовавшего до нарушения права, как общую меру и просят истца обозначить конкретные требования в его рамках. Так, например, Това-

рищество собственников жилья «Старая улица», Общество с ограниченной ответственностью Научно-исследовательское производственное предприятие «Интрофэк» обратились с исковым заявлением о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права, к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, Департаменту архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону, Муниципальному унитарному предприятию технической инвентаризации и оценки недвижимости г. Ростова-на-Дону в Арбитражный суд Ростовской области.

Арбитражный суд апелляционной инстанции, проверив решение арбитражного суда Ростовской области по данному делу, указал следующее: «Первоначально заявленные исковые требования в своей первой части “восстановить положение, существовавшее до нарушения права”, используя предусмотренную ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации формулировку, по сути, способ защиты, влекущий восстановление права, не называют, поскольку не содержат в себе указания на то, какие действия надлежит совершить для восстановления права, а с учетом заявления иска к нескольким ответчикам надлежало указать конкретные действия каждого. Иными словами, такая формулировка может быть использована лишь как вводная фраза, после которой надлежало поставить двоеточие и указать действительный способ защиты» [22].

Восстановление положения, существовавшего до нарушения права, появилось в Основах гражданского законодательства 1961 г. в качестве общей меры защиты, когда не было возможности перечислить в законодательстве все известные доктрине способы защиты гражданских прав. Затем данная мера перешла в ГК РФ 1994 г., сохранив свой общий характер.

И лишь в редких случаях, когда неприменимы иные меры защиты, суды допускают возможность предъявления непосредственно требования о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права. Например, в Постановлении Президиума ВАС РФ от 25 октября 2011 г. № 5910/11 говорится: «Суды трех инстанций квалифицировали отношения сторон как возникшие из причинения вреда и с учетом того, что стороны по делу являются субъектами права общей собственности на один и тот же объект недвижимости, не признали второго ее участника причинителем вреда... Однако, учитывая характер нарушения права собственности истца, его интерес в восстановлении здания в пригодное для осуществления предпринимательской деятельности состояние, измененное в результате незаконного распоряжения им ответчиком, последствием чего явилось ухудшение качественных характеристик объекта, судам следовало рассмотреть заявленное требование как иск о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права. Эта мера защиты установлена ст. 12 ГК РФ и способна в отсутствие в законе иных специальных норм, призванных регулировать отношения между сосособственниками, восстановить право собственности истца, нарушенное недобросовестным поведением другого участника общей долевой собственности, распорядившегося имуществом без его согласия» [23].

В таком способе защиты, как восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, фактически соединены два способа. Некоторые ученые считают их неразрывно связанными между собой. Так, А.Л. Ильченко предполагает, что восстановление положения является неотъемлемой частью пресечения действий [24. С. 20]. По мнению данного исследователя, возможность применения рассматриваемого способа защиты гражданских прав напрямую связана именно с нарушением конкретного гражданского права либо с угрозой его нарушения. Поэтому и ответчиком по данному иску будет являться нарушитель конкретного права истца.

Анализируя позицию ученого, можно прийти к выводу, что в рассматриваемом способе основное – это пресечение действий, поэтому и исковое заявление в обязательном порядке должно быть подано именно к нарушителю прав истца, а не к какому-либо иному лицу.

В.П. Камышанский, Н.М. Коршунов и В.И. Иванов полагают, что, несмотря на то что указанный способ законодатель закрепил как единый, каждый из двух данных способов можно использовать в качестве самостоятельного [25. С. 249–250]. М.А. Рожкова считает, что их применение возможно как отдельно, так и вместе, в зависимости от усмотрения конкретного субъекта защиты гражданских прав [26. С. 261–262].

С позициями о том, что каждый из указанных двух способов является фактически самостоятельным и о том, что возможность их применения ставится в зависимость от усмотрения конкретного субъекта защиты гражданских прав, согласиться достаточно сложно. Представляется, что если законодатель соединил фактически два способа защиты гражданских прав в одном, значит, они тесным образом связаны друг с другом.

Однако при этом возникает несколько спорных моментов. Первый из них – о последовательности применения данных способов. Думается, что возможно было бы их закрепление следующим образом: сначала пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, а затем – восстановление положения, существовавшего до нарушения права.

Кроме того, интересна позиция О.А. Кузнецовой, которая считает, что пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, подразумевает оперативное требование управомоченного лица о немедленном и окончательном прекращении совершаемого действия, нарушающего право или создающего угрозу его нарушения, осуществляемое с целью восстановления положения, существовавшего до нарушения гражданского права, а также пресечения самого нарушения гражданского права [27. С. 62–63].

Однако законодатель решил пойти по другому пути, указав сначала возможность восстановления положения, а затем уже пресечения любых неправомерных действий. В настоящее время, если следовать букве закона, у субъекта защиты гражданских прав не будет выбора, в какой последовательности применять данные способы: указан сначала один способ, затем обозначен сочинительный (соединительный) союз «и», далее указан вто-



рой способ. Возможность выбора существовала бы, если бы восстановление права и пресечение действий были указаны отдельно в качестве самостоятельных способов защиты гражданских прав.

Представляется, что такой подход законодателя сужает возможность применения данного способа: ставит возможность пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, в зависимость от восстановления положения, существовавшего до нарушения права.

Важно исследовать и второй спорный момент – о возможности самостоятельного применения каждого из двух вышеуказанных способов защиты гражданских прав.

По нашему мнению, В.П. Камышанский, Н.М. Коршунов, В.И. Иванов и М.А. Рожкова совершенно справедливо указывают на самостоятельность применения каждого из двух названных способов в рамках единого способа защиты гражданских прав. Однако их самостоятельное применение соответствовало бы букве закона, если бы между восстановлением положения, существовавшего до нарушения права, и пресечением действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, стоял сочинительный (разделительный) союз «или».

Рассматривая возможность применения восстановления положения и пресечения действий как единого способа защиты гражданских прав на примере товариществ собственников недвижимости, важно обратить внимание на следующее.

На практике товарищества собственников недвижимости нередко сталкиваются с частными случаями использования способа восстановления положения и пресечения действий. К примеру, товарищество может подать исковое заявление в суд в случае, если вынесено судебное постановление о признании решения государственного органа о сносе самовольной постройки незаконным, однако, несмотря на указанное постановление, уполномоченные государственным органом лица все-таки осуществляют подготовительные действия, направленные на снос самовольной постройки. В итоге товарищество собственников недвижимости может подать исковое заявление о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права, и пресечении действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Для возможности эффективного применения восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, как способа защиты гражданских прав, представляется необходимым внести в положения ст. 12 ГК РФ некоторые изменения.

Действующая редакция ст. 12 ГК РФ о рассматриваемом способе защиты гражданских прав предусматривает следующее: «Защита гражданских прав осуществляется путем:

...восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения».

Предлагаемые изменения: «Защита гражданских прав осуществляется путем:

...восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и (или) пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения».

Представляется, что субъект защиты гражданских прав должен обладать возможностью применить отдельно либо восстановление положения, существовавшего до нарушения права, либо пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения. Это повысит эффективность защиты его прав в рамках рассматриваемого способа. На практике эти два способа и при действующей редакции ГК РФ нередко применяются самостоятельно. Поэтому важно, чтобы применение права не расходилось с буквой закона.

Таким образом, при исследовании такого способа защиты гражданских прав, как восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, выявлена возможность различных его трактовок. Представляется необходимым внести изменения в ст. 12 ГК РФ, чтобы можно было использовать указанные способы как в совокупности, так и раздельно. Это позволит сформировать логически стройную концепцию рассматриваемого способа защиты гражданских прав, соответствующую современным реалиям научной доктрины и судебной практики. Такие изменения будут способствовать эффективной защите гражданских прав, соответствующей букве закона, не только в отношении товариществ собственников недвижимости, но и иных субъектов гражданского права.

Следующим способом защиты гражданских прав является признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности, применение последствий недействительности ничтожной сделки.

Данный способ защиты гражданских прав так же, как и предыдущий, включает в себя несколько связанных между собой способов защиты гражданских прав. Однако логика законодателя в данном случае достаточно понятна: и тот и другой способы направлены на разрешение спорных вопросов, связанных с недействительностью сделок. Глава 9 ГК РФ «Сделки» содержит § 2 «Недействительность сделок», который устанавливает основания как оспоримости, так и ничтожности сделок.

Оспоримая сделка может быть признана недействительной по основаниям, установленным законом, только судом. Если данное требование не заявлено, она считается действительной. Поэтому когда речь идет об оспоримой сделке, сначала суд решает вопрос о признании ее недействительной и только потом применяет последствия ее недействительности.

Ничтожная сделка недействительна в силу самого ее совершения, независимо от признания ее таковой судом. Когда была принята Часть первая ГК РФ, многие ученые поняли это определение так, что в суд нельзя заявлять требование о признании сделки ничтожной, а можно только требовать

применения последствий недействительности ничтожной сделки [28. С. 20]. Редакция ст. 166 ГК РФ до 1 сентября 2013 г. не предусматривала возможности предъявления исков о признании сделок ничтожными. А ст. 12 ГК РФ среди способов защиты названо именно «признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности, применение последствий недействительности ничтожной сделки». Такой способ защиты, как признание недействительности ничтожной сделки, ГК РФ предусмотрен не был.

Между тем на практике ощущалась необходимость в предъявлении заинтересованными лицами исков о констатации ничтожности таких сделок (негационных исков) [29. С. 31]. Поэтому в п. 32 совместного Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением Части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [30] была подтверждена возможность предъявления исков о признании недействительными ничтожных сделок любыми заинтересованными лицами. В настоящее время п. 32 признан не подлежащим применению в связи с принятием Постановления Пленума ВС РФ от 23 июня 2015 г. № 25 [31].

Законом от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ в ст. 166 ГК РФ было добавлено следующее правило: «Требование о признании недействительной ничтожной сделки независимо от применения последствий ее недействительности может быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной».

Пункт 84 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 разъяснил данное положение: «Согласно абзацу второму пункта 3 статьи 166 ГК РФ допустимо предъявление исков о признании недействительной ничтожной сделки без заявления требования о применении последствий ее недействительности, если истец имеет законный интерес в признании такой сделки недействительной. В случае удовлетворения иска в решении суда о признании сделки недействительной должно быть указано, что сделка является ничтожной» [Там же].

Таким образом, в настоящее время уже никем не оспаривается возможность предъявления негационных исков. Это прямо предусмотрено действующей редакцией ГК РФ и подтверждено разъяснением высшей судебной инстанции.

Федеральным законом от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ в ст. 168 ГК РФ были внесены изменения, коренным образом изменившие соотношение ничтожных и оспоримых сделок. До 1 сентября 2013 г. сделка, не соответствующая требованиям закона, при отсутствии специального регулирования считалась ничтожной. С момента вступления в силу закона № 100-ФЗ презумпция поменялась на противоположную, и такая сделка теперь считается оспоримой. Это вполне оправданное изменение, поскольку множество сделок, не соответствующих требованиям закона, не имеет настолько серьезных пороков, чтобы считать их недействительными в силу самого факта их со-

вершения. Они вполне могут порождать правовые последствия, и признание их всех ничтожными не полезно для гражданского оборота.

Таким образом, указанный способ защиты гражданских прав так же, как и предыдущий, содержит в себе несколько вариантов (способов) защиты гражданских прав. При этом, в отличие от предыдущего способа защиты гражданских прав, рассматриваемый способ имеет диспозитивный характер. Однако диспозитивность в рассматриваемой ситуации относительная, она не похожа на присутствующую в договорных отношениях. Диспозитивность здесь выражается лишь в возможности выбрать один из способов защиты гражданских прав, предлагаемых в рамках единого способа. Тем самым диспозитивность в указанном способе защиты гражданских прав полностью зависит от конкретной недействительной сделки. Кроме того, в обоснование указанной позиции можно обозначить следующее.

Во-первых, здесь не указан сочинительный (соединительный) союз «и», поскольку в данном случае имеются в виду два вида совершенно разных порочных сделок – оспоримые и ничтожные. Поэтому законодатель в данном случае перечисляет варианты защиты прав субъектов гражданско-правовой защиты через запятую.

Во-вторых, в рамках данного способа субъект гражданско-правовой защиты уполномочен самостоятельно выбрать один из альтернативных вариантов защиты своих прав: либо признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности, либо применение последствий недействительности ничтожной сделки.

Далее важно отметить справедливую позицию О.В. Гутникова, который считает, что одной из важнейших современных проблем, возникающих по поводу признания сделок недействительными, является сближение правового режима оспоримых и ничтожных сделок [32. С. 58–59].

Действительно, анализируя современные положения ГК РФ, можно отметить, что требования о признании оспоримой сделки недействительной и применении последствий ее недействительности, о применении последствий недействительности ничтожной сделки в силу п.п. 2, 3 ст. 166 ГК РФ могут быть предъявлены одними и теми же лицами – стороной сделки, а в случаях, предусмотренных законом, также иным лицом.

Как отмечалось выше, в настоящее время уже никем не оспаривается, что возможно предъявление требования о признании недействительной не только оспоримой, но и ничтожной сделки. В отношении оспоримой и ничтожной сделок введены одинаковые положения ГК РФ: в силу п. 5 ст. 166 ГК РФ применяется принцип эстоппеля, предусматривающий, что лицо утрачивает право на возражение в случае его недобросовестного или противоречивого поведения; ст. 181 ГК РФ предусмотрена возможность применения правил об исковой давности не только по требованию о признании оспоримой сделки недействительной, но и по требованию о признании ничтожной сделки недействительной. Перечень указанных оснований сближения правового режима оспоримых и ничтожных сделок исчерпывающим не является.

Поскольку любые сделки подчинены нормам гражданского законодательства, то и сделки товариществ собственников недвижимости с любыми субъектами гражданских правоотношений не являются исключением. Соответственно, на них распространяется общий порядок признания сделок недействительными.

Поэтому, обращаясь с требованием о признании оспоримой сделки недействительной и применении последствий ее недействительности либо применении последствий недействительности ничтожной сделки, товарищество собственников недвижимости сталкивается теми же проблемами, что и другие субъекты.

Так, например, Товарищество собственников недвижимости «Рассвет» обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с исковым заявлением о признании недействительным договора об уступке права (требования) (цессии) от 23 июля 2019 г. к Обществу с ограниченной ответственностью управляющей компании «Партнер», Обществу с ограниченной ответственностью «Жилстрой – ДВ».

В рассматриваемом примере суд признал заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью управляющей компанией «Партнер» и Обществом с ограниченной ответственностью «Жилстрой – ДВ» договор цессии от 23 июля 2019 г. в редакции дополнительного соглашения от 24 июля 2019 г. сделкой об уступке требований, неразрывно связанной с личностью кредиторов – собственников помещений многоквартирного дома по ул. Шеронова 4, корп. 1, корп. 2 в г. Хабаровске, противоречащей существу законодательного регулирования правоотношений между управляющей компанией и собственниками помещений многоквартирного дома, нарушающей права и законные интересы последних и, следовательно, ничтожной [33].

Причем интересен тот факт, что суд вынес указанное решение, основываясь на нормах о признании сделок недействительными (ст.ст. 166, 168 ГК РФ), а также на разъяснениях, данных в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I Части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

В данном деле суд применил п. 2 ст. 168 ГК РФ о ничтожности сделок, нарушающих требования закона и при этом посягающих на публичный интерес. В нем установлено исключение из общего правила об оспоримости сделок, не соответствующих требованиям закона, при отсутствии специального состава. Пункт 75 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 привел в качестве одного из примеров такой сделки уступку требований, неразрывно связанных с личностью кредитора. На него и сослался суд в мотивировочной части решения.

В данном деле как раз имел место негационный иск, возможность предъявления которого не всегда признавалась судами. И иск предъявила не сторона сделки, а лицо, имеющее охраняемый законом интерес в признании данной сделки недействительной, – должник при цессии. Такая

возможность тоже не предусматривалась ранее действовавшей редакцией ГК РФ.

Из приведенного примера следует, что новеллы, внесенные в положения ГК РФ о недействительных сделках, находят применение на практике. Товарищества собственников недвижимости защищают свои права в том числе и с использованием механизма негационного иска, т.е. иска о констатации недействительности ничтожной сделки.

Таким образом, рассмотренные общие способы защиты гражданских прав вполне применимы к товариществам собственников недвижимости. Однако в связи с тем, что каждый из способов имеет свою специфику, необходимо постепенно приспосабливать гражданское законодательство к современным тенденциям судебной практики (в частности, формируемой в отношении товариществ собственников недвижимости) и учитывать при этом доктринальные положения. Это будет не только соответствовать современным реалиям, но и способствовать решению многих теоретических и практических проблем.

### *Литература*

1. Советское гражданское право : учебник / под ред. В.Ф. Маслова, А.А. Пушкина. Киев : Высш. школа, 1977. Ч. 1. 477 с.
2. Гражданское право : учебник : в 2 т. / под ред. Е.А. Суханова. М. : БЕК, 1993. Т. 1. 432 с.
3. Сулейменов М.К. Избранные труды по гражданскому праву / науч. ред. В.С. Ем. М. : Статут, 2006. 587 с.
4. Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
5. Латыпов Д.Н. Особенности признания права как способа защиты гражданских прав // Журнал российского права. 2013. № 9 (201). С. 60–71.
6. Апелляционное определение Омского областного суда от 01.11.2018 г. по делу № 33-6767/2018 // СПС КонсультантПлюс. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOSB&n=246407&dst=100002#04591420475027129>
7. Абова Т.Е. Избранные труды. Гражданский и арбитражный процесс. Гражданское и хозяйственное право. М. : Статут, 2007. 1134 с.
8. Богданова Е.Е. Отдельные проблемы признания права как способа защиты гражданских прав // Актуальные проблемы российского права. 2018. № 2. С. 103–112.
9. Богданова Е.Е. Особенности защиты гражданских прав при добросовестном оспаривании // Актуальные проблемы российского права. 2017. № 12. С. 78–84.
10. Скловский К.И. Об условиях предъявления иска о признании права собственности // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2008. № 1. С. 38–47.
11. Крашенинников Е.А. Понятие и предмет исковой давности. Ярославль : Ярославл. гос. ун-т, 1997. 292 с.
12. Постановление Президиума ВАС РФ от 02.08.2005 № 1206/05 по делу № А68-ГП-108/7-04 // СПС КонсультантПлюс. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=12499#08433358767635829>
13. Витрянский В.В. Актуальные проблемы судебной защиты права собственности на недвижимость // Гражданское право современной России / сост. О.М. Козырь, А.Л. Маковский. М. : Статут, 2008. С. 18–34.
14. Белиловский Д.И. Иски о признании в советском гражданском процессе : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1971. 15 с.

15. Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7.
16. Гурвич М.А. Пресекательные сроки в советском гражданском праве. М., 1961. 80 с.
17. Кадулин А.В. Споры о признании права отсутствующим // Арбитражные споры : информационно-аналитический журнал. 2017. № 4. С. 23–42.
18. Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 12.
19. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 22.03.2016 № 19-КГ15-47. URL: [https://dogovor-urist.ru/судебная\\_практика/дело/19-кг15-47/](https://dogovor-urist.ru/судебная_практика/дело/19-кг15-47/) [Документ опубликован не был].
20. Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2011. № 5. С. 4–30.
21. Полищ С.Б. Восстановление положения, существовавшего до нарушения права, – способ защиты гражданских прав или общая мера защиты прав? // Вестник Арбитражного суда Московского округа. 2016. № 3. С. 70–80.
22. Решение Арбитражного суд Ростовской области от 10.07.2019 г. по арбитражному делу № А53-10347/19. URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/ce6c8874-2ec3-4d56-b55f-567f57eeefef0>
23. Вестник ВАС РФ. 2012. № 2.
24. Ильченко А.Л. Оспаривание в суде зарегистрированного права на недвижимое имущество // Нотариус. 2004. № 5. С. 15–24.
25. Гражданское право : в 2 ч. / под ред. В.П. Камышанского, Н.М. Коршунова, В.И. Иванова. М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2011. Ч. 1. 543 с.
26. Рожкова М.А. Средства и способы правовой защиты сторон коммерческого спора. М. : Волтерс Клувер, 2006. 416 с.
27. Кузнецова О.А. Пресечение действий, нарушающих право, и признание действий незаконными: соотношение способов защиты // Пролог. 2013. № 4 (4). С. 61–63.
28. Данилов И.А. Сущность деления недействительных сделок на ничтожные и оспоримые // Юридический мир. 2010. № 5. С. 18–21.
29. Тузов Д.О. Теория недействительности сделок: опыт российского права в контексте европейской правовой традиции. М. : Статут, 2007. 602 с.
30. Бюллетень Верховного Суда РФ. 1996. № 9; 1997. № 5.
31. Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8.
32. Гутников О.В. Деление недействительных сделок на ничтожные и оспоримые: основные идеи и результаты реформирования гражданского кодекса Российской Федерации // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2017. № 2. С. 48–67.
33. Решение Арбитражного суда Хабаровского края от 23.07.2019 г. по арбитражному делу № А73-21268/2019. URL: <http://kad.arbitr.ru/Card/43137371-482d-4a80-a52f-8fadf337ad9e>

*Pushkina Anna V., Sayapina Tatyana S., Institute of State and Law of the Russian Academy of Sciences (Moscow, Russian Federation)*

#### **SOME ASPECTS OF THE PROTECTION OF CIVIL RIGHTS OF REAL ESTATE ASSOCIATIONS**

Keywords: partnership of property owners, protection of civil rights, measures of a law enforcement nature, operational impact measures, self-protection, recognition of law, invalidation of the transaction.

DOI: 10.17223/22253513/37/14

Today, consideration of ways to protect the civil rights of various subjects of civil law relations is of particular importance in civilist studies. One of the results of the reform of civil legislation on legal entities in 2014 was the emergence of a new legal form of organization -

partnership of property owners. Therefore, it is important to consider in detail the main ways to protect the civil rights of this legal entity.

It is not possible to consider all ways of protecting civil rights in one article. In this connection, only some of the most common methods of protecting the civil rights of real estate partnerships have been investigated, namely: recognition of the right; restoration of the position that existed before the violation of the right and suppression of actions that violate the right or threaten to violate it; invalidation of the transaction and application of the consequences of its invalidity, application of the consequences of a void transaction.

The method of protection, such as recognition of the right, is often used by real estate associations. And in this method, both an application for recognition of a right to be present and an application for recognition of a right to be absent are possible. The question of the applicability of the statute of limitations to this method is a matter of discussion. It seems that in most cases it is possible to apply the statute of limitations to claims for recognition of a right.

The general nature of this method was revealed by examining the restoration of the situation that existed before the violation of the right and the prevention of actions that violate the right or threaten to violate it. Usually, when such demands are made, the courts ask to specify them. And only in rare cases where no other protective measures are applied, do the courts allow for the possibility of submitting a direct request to restore the situation that existed before the violation of the right.

The third way of protecting the civil rights of property associations was significantly changed in 2013. Thus, the rule of Article 168 of the Civil Code of the Russian Federation on the nullity of a transaction that does not comply with the law has been fundamentally reformed, unless the law establishes other consequences. Such a transaction is now considered void. The possibility of claims for invalidation of a void transaction has also been established by law. Previously, the courts allowed such claims, but in the doctrine the question of the possibility of such claims was debatable, since the Civil Code of the Russian Federation did not mention them.

### References

1. Maslov, V.F. & Pushkin, A.A. (eds) (1977) *Sovetskoe grazhdanskoe pravo* [Soviet Civil Law]. Kiev: Vyssh. Shkola.
2. Sukhanov, E.A. (ed.) (1993) *Grazhdanskoe pravo* [Civil Law]. Vol. 1. Moscow: BEK.
3. Suleymenov, M.K. (2006) *Izbrannye trudy po grazhdanskomu pravu* [Selected Works on Civil Law]. Moscow: Statut.
4. The Russian Federation. (1994) *Sobranie zakonodatel'stva RF* [The Legislative bulletin of the Russian Federation]. 32. Art. 3301.
5. Latypov, D.N. (2013) Features of Recognition of a Right as a Civil Rights Remedy. *Zhurnal rossiyskogo prava – Journal of Russian Law*. 9(201). pp. 60–71. (In Russian).
6. The Omsk Regional Court. (2018) *Apellyatsionnoe opredelenie Omskogo oblastnogo suda ot 01.11.2018 g. po delu № 33-6767/2018* [The appeal ruling of the Omsk Regional Court dated November 1, 2018, in Case No. 33-6767/2018]. [Online] Available from: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOSB&n=246407&dst=100002#04591420475027129>
7. Abova, T.E. (2007) *Izbrannye trudy. Grazhdanskiy i arbitrazhnyy protsess. Grazhdanskoe i khozyaystvennoe pravo* [Selected Works. Civil and Arbitration Procedure. Civil and Commercial Law]. Moscow: Statut.
8. Bogdanova, E.E. (2018) Separate Issues of Recognition of Law as a Way of Protecting Civil Rights. *Aktual'nye problemy rossiyskogo prava – The Actual Problems of the Russian Law*. 2. pp. 103–112. (In Russian). DOI: 10.17803/1994-1471.2018.87.2.103-112
9. Bogdanova, E.E. (2017) Peculiarities of Civil Rights Protection in Good Faith Contesting of a Right. *Aktual'nye problemy rossiyskogo prava – The Actual Problems of the Russian Law*. 12. pp. 78–84. (In Russian). DOI: 10.17803/1994-1471.2017.85.12.078-084



10. Sklovsky, K.I. (2008) Ob usloviyakh pred'yavleniya iska o priznanii prava sobstvennosti [On the conditions for filing a claim for the recognition of ownership]. *Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossiyskoy Federatsii*. 1. pp. 38–47.

11. Krashenninikov, E.A. (1997) *Ponyatie i predmet iskovoy davnosti* [Concept and subject of limitation]. Yaroslavl: Yaroslavl State University.

12. The Supreme Arbitration Court of the Russian Federation. (2005) *Postanovlenie Prezidiuma VAS RF ot 02.08.2005 № 1206/05 po delu № A68-GP-108/7-04* [Resolution No. 1206/05 of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation dated August 2, 2005, in Case No. A68-GP-108/7-04]. [Online] Available from: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=12499#08433358767635829>

13. Vitryansky, V.V. (2008) Aktual'nye problemy sudebnoy zashchity prava sobstvennosti na nedvizhimost' [Topical problems of judicial protection of property rights to real estate]. In: Kozyr, O.M. & Makovsky, A.L. *Grazhdanskoe pravo sovremennoy Rossii* [Civil Law of Modern Russia]. Moscow: Statut. pp. 18–34.

14. Belilovsky, D.I. (1971) *Iski o priznanii v sovetskom grazhdanskom protsesse* [Claims for recognition in the Soviet civil procedure]. Abstract of Law Cand. Diss. Moscow.

15. *Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation*. (2010) 7. (In Russian).

16. Gurvich, M.A. (1961) *Presekatel'nye sroki v sovetskom grazhdanskom prave* [Preventive terms in Soviet civil law]. Moscow: [s.n.].

17. Kadulin, A.V. (2017) Spory o priznanii prava otsutstvuyushchim [Disputes on recognition of the right as absent]. *Arbitrazhnye spory: informatsionno-analiticheskiy zhurnal*. 4. pp. 23–42.

18. *Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation*. (2015) 12.

19. The Supreme Court of the Russian Federation. (2016) *Opreделение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 22.03.2016 № 19-KG15-47* [Resolution No. 19-KG15-47 of the Judicial Collegium for Civil Cases of the Supreme Court of the Russian Federation dated March 22, 2016]. [Online] Available from: [https://dogovor-urist.ru/sudebnaya\\_praktika/delo/19-kg15-47/](https://dogovor-urist.ru/sudebnaya_praktika/delo/19-kg15-47/)

20. Bevenko, R.S. (2011) Gosudarstvennaya registratsiya prav na nedvizhimoe imushchestvo: problemy i puti resheniya [State registration of rights to real estate: problems and solutions]. *Vestnik grazhdanskogo prava – Civil Law Review*. 5. pp. 4–30.

21. Polich, S.B. (2016) Vosstanovlenie polozheniya, sushchestvovavshogo do narusheniya prava – sposob zashchity grazhdanskikh prav ili obshchaya mera zashchity prav? [Is the restoration of the situation that existed before the violation of the law a way to protect civil rights or a general measure to protect rights?]. *Vestnik Arbitrazhnogo suda Moskovskogo okruga*. 3. pp. 70–80.

22. The Arbitration Court of the Rostov Region. (2019) *Reshenie Arbitrazhnogo sud Rostovskoy oblasti ot 10.07.2019 g. po arbitrazhnomu delu № A53-10347/19* [Decision of the Arbitration Court of Rostov Region dated July 10, 2019, on Arbitration Case No. A53-10347/19]. [Online] Available from: <http://kad.arbitr.ru/Card/ce6c8874-2ec3-4d56-b55f-567f57eefef0>

23. *Vestnik VAS RF*. (2012) 2.

24. Ilchenko, A.L. (2004) Ospirivanie v sude zaregistrovannogo prava na nedvizhimoe imushchestvo [Challenging the registered right to real estate in court]. *Notarius – Notary*. 5. pp. 15–24.

25. Kamyshevsky, V.P., Korshunov, N.M. & Ivanov, V.I. (eds) *Grazhdanskoe pravo: v 2 ch.* [Civil Law: in 2 vols]. Vol. 1. Moscow: YUNITI-DANA.

26. Rozhkova, M.A. (2006) *Sredstva i sposoby pravovoy zashchity storon kommercheskogo spora* [Means and methods of legal protection of the parties to a commercial dispute]. Moscow: Walters Kluver.

27. Kuznetsova, O.A. (2013) Presechenie deystviy, narushayushchikh pravo, i priznanie deystviy nezakonnymi: sootnoshenie sposobov zashchity [Suppression of actions that violate

the law and recognition of actions as illegal: the ratio of methods of protection]. *Prolog*. 4(4). pp. 61–63.

28. Danilov, I.A. (2010) Sushchnost' deleniya nedeystvitel'nykh сделок na nichtozhnye i oспоримые [The essence of dividing invalid transactions into null and void transactions]. *Yuridicheskiy mir – Judicial World*. 5. pp. 18–21.

29. Tuzov, D.O. (2007) *Teoriya nedeystvitel'nosti сделок: opyt rossiyskogo prava v kontekste evropeyskoy pravovoy traditsii* [The theory of invalidity of transactions: the experience of Russian law in the context of the European legal tradition]. Moscow: Statut.

30. *Byulleten' Verkhovnogo Suda RF*. (1996) 9.

31. *Byulleten' Verkhovnogo Suda RF*. (2015) 8.

32. Gutnikov, O.V. (2017) Division of Invalid Transactions into Null and Voidable in CivilLaw: Ideas and Results of the Russian Civil Code Reform. *Pravo. Zhurnal Vysshey shkoly ekonomiki – Law. Journal of the Higher School of Economics*. 2. pp. 48–67. (In Russian). DOI: 10.17323/2072-8166.2017.2.48.67

33. The Arbitration Court of the Khabarovsk Territory. (2019) *Reshenie Arbitrazhnogo suda Khabarovskogo kraya ot 23.07.2019 g. po arbitrazh-nomu delu № A73-21268/2019* [Decision of the Arbitration Court of the Khabarovsk Territory dated July 23, 2019, in Arbitration Case No. A73-21268/2019]. [Online] Available from: <http://kad.arbitr.ru/Card/43137371-482d-4a80-a52f-8fadf337ad9e>