

**Обзор судебной практики
по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений,
не связанных с лишением владения**

1. При отсутствии спора о границах земельного участка и его нахождении во владении истца требование о демонтаже забора является иском об устранении нарушения права, не связанного с лишением владения (статья 304 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Сельскохозяйственный кооператив обратился в арбитражный суд с иском к главе крестьянского фермерского хозяйства об устранении препятствий в пользовании частью земельного участка путем демонтажа забора.

Как установлено судом первой инстанции земельные участки сельскохозяйственного кооператива и фермерского хозяйства являются смежными. Земельный участок сельскохозяйственного кооператива забором не огорожен. В 2006 году глава крестьянского фермерского хозяйства огородил забором часть своего участка, захватив часть участка соседа. При этом сельскохозяйственный кооператив не лишился возможности прохода к своей земле. На спорной части земельного участка сельскохозяйственный кооператив выращивал кормовые культуры, а ответчик не создавал препятствий в их уборке.

Ответчик иск не признал, заявив, что истцом используется ненадлежащий способ защиты права, а также пропущен срок исковой давности, поскольку спорная ситуация сложилась в 2006 году, а иск в защиту права был предъявлен в 2011 году.

Суд первой инстанции в удовлетворении иска отказал по следующим мотивам. Несмотря на то, что согласно сведениям государственного кадастра недвижимости между сторонами отсутствует спор о смежной границе земельных участков, действия ответчика (установка забора и захват части участка) свидетельствуют о наличии такого спора. По этой причине

возникший спор должен решаться на основании иска об установлении границы земельного участка, который истцом не предъявлялся.

Заявление ответчика об истечении исковой давности отклонено, поскольку истцом используется ненадлежащий способ защиты права.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил, иск удовлетворил.

Выбор способа защиты вещного права, квалификация спорного отношения судом и в итоге разрешение вещно-правового конфликта зависит от того, в чьем фактическом владении находится спорное имущество.

В случаях, когда между сторонами есть спор о смежной границе земельного участка, такой спор должен решаться на основании иска об установлении такой границы. В данном случае между сторонами отсутствует спор о смежной границе земельного участка, поскольку ответчик признал, что при установке забора им была захвачена часть земельного участка сельскохозяйственного кооператива, а истец не был лишен возможности доступа к спорной части. Стороны не спорят о том, где проходит граница земельного участка, данные кадастрового учета ими не оспариваются.

Установка забора ответчиком не лишила истца возможности пользоваться спорной частью участка, поскольку в течение всего времени он выращивал там кормовые культуры и собирал урожай. Иными словами, земельный участок истца, хотя и частично огороженный соседом, оставался в его сфере контроля.

По смыслу статьи 304 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) владеющий собственник вправе требовать устранения всяких нарушений его права, включая демонтаж произвольно возведенного забора. В силу статьи 208 ГК РФ исковая давность на требование собственника об устранении нарушений его права, не связанных с лишением владения, не распространяется.

2. В случаях, когда помещение не сформировано как самостоятельный объект недвижимости, иск о выселении из помещения, предъявленный собственником здания, должен быть квалифицирован судом как требование об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения (статья 304 ГК РФ).

Муниципальное образование, являющееся собственником здания, обратилось в арбитражный суд с иском к акционерному обществу о выселении из нежилого помещения, расположенного на первом этаже здания и находящегося в муниципальной собственности.

Ответчик против удовлетворения иска возражал, ссылаясь на истечение срока исковой давности, поскольку помещение находится в его владении с 1997 года, о чем известно истцу, занимающему иные помещения в здании.

По мнению ответчика, требование истца должно быть квалифицировано как иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения (далее – виндикационный иск), к которому применяется общий срок исковой давности, так как спорное помещение имеет изолированный вход и фактически находится в сфере контроля ответчика. Следовательно, истец им не владеет, а иск о выселении направлен на возврат помещения во владение истца. Регистрация права собственности истца на здание в целом не означает, что все помещения в этом здании также находятся во владении истца.

Кроме того, ответчик представил доказательства, что здание, в котором находится спорное помещение, было сформировано как самостоятельный объект недвижимости непосредственно перед обращением в суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции иск муниципального образования удовлетворил, мотивировав свое решение следующим.

Как установлено в процессе рассмотрения спора, право собственности на здание в целом принадлежит муниципальному

образованию и находится в его владении: в нем расположен Комитет архитектуры и градостроительства. Ответчик нарушает владение муниципального образования, размещая в спорном помещении офис продаж мобильных телефонов, однако не лишает муниципальное образования владения зданием в целом.

Спорное помещение не является самостоятельной недвижимой вещью, которая может находиться во владении и быть истребована виндикационным иском, а представляет собой часть недвижимой вещи – здания. В связи с тем, что владеть можно целым, а не частью, требования муниципального образования должны квалифицироваться как иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения (далее – негаторный иск), направленный не на возврат владения, а на устранение иного нарушения права.

В силу пункта 3 части 4 статьи 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) юридическую квалификацию требований истца, на основе которой определяются положения закона, подлежащие применению для разрешения спора, осуществляет суд, и она может не совпадать с мнением истца относительно квалификации предъявленных им требований либо мнением ответчика.

В силу статьи 208 ГК РФ исковая давность не распространяется на требование об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения.

Вариант пункта 2: Иск о выселении из помещения, предъявленный невладеющим им лицом, не может быть квалифицирован как требование об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения (статья 304 ГК РФ), а должен рассматриваться судом как истребование имущества из чужого незаконного владения, несмотря на то, что помещение не сформировано как самостоятельный объект недвижимости.

Муниципальное образование обратилось в арбитражный суд с иском к акционерному обществу о выселении из нежилого помещения, расположенного на первом этаже здания, находящегося в муниципальной собственности.

Ответчик против удовлетворения иска возражал, ссылаясь на истечение срока исковой давности, поскольку помещение находится в его владении с 1997 года, о чем известно истцу, занимающему иные помещения в здании.

По мнению ответчика, требование истца должно быть квалифицировано как иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения (далее – виндикационный иск), к которому применяется общий срок исковой давности, так как спорное помещение имеет изолированный вход и фактически находится в сфере контроля ответчика. Следовательно, истец им не владеет, а иск о выселении направлен на возврат помещения во владение истца. Регистрация права собственности истца на здание в целом не означает, что все помещения в этом здании также находятся во владении истца.

Кроме того, ответчик представил доказательства того, что здание, в котором находится спорное помещение, было сформировано как самостоятельный объект недвижимости непосредственно перед обращением в суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции иск муниципального образования удовлетворил, мотивировав свое решение следующим.

Как установлено в процессе рассмотрения спора, право собственности на здание в целом принадлежит муниципальному образованию и находится в его владении: в нем расположен Комитет архитектуры и градостроительства. Ответчик нарушает владение муниципального образования, размещая в спорном помещении офис продаж мобильных телефонов, однако не лишает муниципальное образования владения зданием в целом.

Спорное помещение не является самостоятельной недвижимой вещью, которая может находиться во владении и быть истребована виндикационным иском, а представляет собой часть недвижимой вещи – здания. В связи с тем, что владеть можно целым, а не частью, требования муниципального образования должны квалифицироваться как иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения (далее – негативный иск), направленный не на возврат владения, а на устранение иного нарушения права.

В силу пункта 3 части 4 статьи 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) юридическую квалификацию требований истца, на основе которой определяются положения закона, подлежащие применению для разрешения спора, осуществляет суд, и она может не совпадать с мнением истца относительно квалификации предъявленных им требований либо мнением ответчика.

В силу статьи 208 ГК РФ исковая давность не распространяется на требование об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил, в иске отказал в связи с истечением исковой давности, мотивировав свое решение следующим.

В материалах дела имеются доказательства того, что спорное помещение имеет изолированный вход и фактически находится в сфере контроля ответчика. Следовательно, истец им не владеет. Регистрация права собственности истца на здание в целом еще не означает, что все помещения в этом здании также находятся во владении истца. Фактически какие-то помещения могут находиться во владении иного лица.

Требования истца, направленные на возврат владения имуществом, суду следует квалифицировать как виндикационный иск (статья 301 ГК РФ), к которому применяется общий срок исковой давности, истекший в

данном случае, поскольку истец использует здание с момента его возведения и должен был знать, что с 1997 года одно из помещений в этом здании занимает ответчик.

3. В случае нарушения права собственности на имущество, находящееся во владении арендатора, собственник имеет право требовать устранения соответствующих нарушений договора аренды от арендатора.

Собственник причала-пирса обратился в арбитражный суд с иском к обществу об обязанности устранить препятствия в пользовании своим имуществом путем демонтажа сборно-разборного холодильника.

Ответчик против иска возражал, ссылаясь на то, что согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) причал-пирс находится в аренде сроком на пять лет, следовательно, имущество отсутствует во владении истца, поэтому он не имеет права на удовлетворение заявленного иска.

В ходе судебного заседания арендатор пояснил, что расположенный на причале холодильник, хотя и был установлен без его согласия, не препятствует ему осуществлять эксплуатацию арендуемого имущества – разгрузку приходящих рыболовецких судов.

На основании статьи 47 АПК РФ на стадии подготовки дела к судебному разбирательству суд первой инстанции предложил истцу осуществить замену ненадлежащего ответчика на надлежащего, а именно на арендатора.

Истец отказался заменить ответчика, а также привлечь арендатора в качестве второго ответчика.

Суд первой инстанции в удовлетворении иска отказал, отметив, что право невладельца собственника в данном случае нарушается арендатором, который не исполняет договор аренды надлежащим образом, допуская нахождение на причале-пирсе чужого имущества.

Право на иск об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения, имеет владеющий собственник. Поскольку имущество передано в аренду, собственник утратил владение имуществом и вправе требовать от арендатора устранения нарушений его права на основании иска из договора аренды.

В связи с тем, что истец отказался от замены ненадлежащего ответчика и от привлечения арендатора в качестве второго ответчика, негативный иск невладеющего собственника к третьему лицу – нарушителю права, удовлетворению не подлежит.

Суд апелляционной инстанции оставил решение суда первой инстанции без изменения.

Вариант пункта 3: Собственник, передавший имущество в аренду, не лишается права на негативный иск к третьему лицу - нарушителю права собственности.

Собственник причала-пирса обратился в арбитражный суд с иском к обществу об обязанности устранить препятствия в пользовании своим имуществом путем демонтажа сборно-разборного холодильника.

Ответчик против иска возражал, ссылаясь на то, что согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) причал-пирс находится в аренде сроком на пять лет, следовательно, имущество отсутствует во владении истца, поэтому он не имеет права на удовлетворение заявленного иска.

В ходе судебного заседания арендатор пояснил, что расположенный на причале холодильник, хотя и был установлен без его согласия, не препятствует ему осуществлять эксплуатацию арендуемого имущества – разгрузку приходящих рыболовецких судов.

Суд первой инстанции в удовлетворении иска отказал, отметив, что согласно статьи 4 АПК РФ лицо вправе обратиться в арбитражный суд в защиту своих нарушенных прав и законных интересов. Право невладеющего

собственника не нарушается до тех пор, пока имущество находится во владении арендатора. После того, как имущество будет возвращено собственнику, он сможет обратиться с иском о демонтаже холодильника.

Суд апелляционной инстанции решение отменил, иск собственника удовлетворил, отметив следующее.

Истцом доказано, а ответчиком признано размещение сборно-разборного холодильника на причале-пирсе без согласия собственника имущества.

По смыслу пунктов 1 и 2 статьи 209 ГК РФ право собственности нарушается, когда имущество используется другими лицами без согласия собственника. Размещение холодильника без воли собственника является несвязанным с лишением владения нарушением его права на причал-пирс. По этой причине его право защищается с помощью негативного иска.

По смыслу статьи 304, 305 ГК РФ в случае передачи имущества в аренду право на негативный иск имеют как арендатор, так и арендодатель – собственник имущества, чье вещное право может быть нарушено действиями третьего лица, пользующегося чужим имуществом без воли собственника, но не нарушающего его владения.

4. Собственник здания, в пользу которого установлен сервитут проезда через соседний земельный участок, имеет право на иск об устранении препятствий в проезде по служащему земельному участку, который должен быть квалифицирован судом как требование о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права (статья 12 ГК РФ), а не как негативный иск (статья 304 ГК РФ).

Кооператив обратился в арбитражный суд с иском к обществу об устранении препятствий в проезде по земельному участку, находящемуся во владении ответчика. Кооператив доказал, что в 2008 году решением суда был установлен сервитут проезда по земельному участку, находящемуся во владении ответчика и прилегающему к земельному участку истца; сервитут

был зарегистрирован в ЕГРП. После сдачи собственником земельного участка, обремененного сервитутом, в аренду арендатор установил забор со шлагбаумом и отказывается пропускать автотранспорт кооператива на земельный участок без внесения отдельной платы арендатору участка.

Ответчик против удовлетворения иска возражал, ссылаясь на следующее. Забор установлен им на земельном участке, правообладателем которого он является. Следовательно, он имеет право взимать плату за проезд.

Кроме того, истек срок исковой давности по иску, поскольку забор был им установлен три с половиной года назад.

Истец в обоснование своих требований ссылается на статью 304 ГК РФ, то есть предлагает квалифицировать свой иск в качестве негаторного, по которому отсутствует исковая давность (статья 208 ГК РФ). Однако, по мнению ответчика, имущество (земельный участок, на котором установлен шлагбаум) не находится во владении истца, поэтому к его требованию должен применяться общий трехлетний срок исковой давности.

Суд первой инстанции привлек к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельного требования относительно предмета спора, собственника земельного участка, обремененного сервитутом проезда. Собственник в судебные заседания по делу не являлся.

Суд первой инстанции в удовлетворении иска отказал в связи с истечением исковой давности. По мнению суда первой инстанции, негаторный иск является требованием владеющего лица, а собственник господствующего земельного участка спорным земельным участком не владеет. Поэтому его требование является иском о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права, и к нему применяется общий срок исковой давности, пропущенный в данном случае.

Суд апелляционной инстанции оставил решение суда первой инстанции без изменения.

Вариант пункта 4: Собственник здания, в пользу которого установлен сервитут проезда через соседний земельный участок, имеет право на иск об устранении препятствий в проезде по служащему земельному участку (статья 304 ГК РФ) в том числе и к арендатору этого земельного участка, создающему такие препятствия.

Кооператив обратился в арбитражный суд с иском к обществу об устранении препятствий в проезде по земельному участку, находящемуся во владении ответчика. Кооператив доказал, что в 2008 году решением суда был установлен сервитут проезда по земельному участку, находящемуся во владении ответчика и прилегающему к земельному участку истца; сервитут был зарегистрирован в ЕГРП. После сдачи собственником земельного участка, обремененного сервитутом, в аренду арендатор установил забор со шлагбаумом и отказывается пропускать автотранспорт кооператива на земельный участок без внесения отдельной платы арендатору участка.

Ответчик против удовлетворения иска возражал, ссылаясь на следующее. Во-первых, имущество находится у него на основании договора аренды, поэтому он является ненадлежащим ответчиком по делу. Во-вторых, забор установлен им на земельном участке, правообладателем которого он является. Следовательно, он имеет право взимать плату за проезд. В-третьих, истек срок исковой давности по иску, поскольку забор был им установлен три с половиной года назад. Истец в обоснование своих требований ссылается на статью 304 ГК РФ, то есть предлагает квалифицировать свой иск в качестве негативного, по которому отсутствует исковая давность (статья 208 ГК РФ). Однако, по мнению ответчика, имущество не находится во владении истца, поэтому к его требованию должен применяться общий трехлетний срок исковой давности.

Суд первой инстанции привлек к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельного требования относительно

предмета спора, собственника земельного участка, обремененного сервитутом проезда. Собственник в судебные заседания по делу не являлся.

Суд первой инстанции в удовлетворении иска отказал в связи с истечением исковой давности. По мнению суда первой инстанции, негативный иск является требованием владеющего лица, а собственник господствующего земельного участка спорным земельным участком не владеет. Поэтому его требование носит виндикационный характер и к нему применяется общий срок исковой давности, пропущенный в данном случае.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил, иск удовлетворил, отметив следующее.

В силу пункта 4 статьи 216 ГК РФ вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения в порядке, предусмотренном статьей 305 ГК РФ. То есть лицо, в пользу которого установлен сервитут, имеет право требовать устранения нарушения его права проезда.

Поскольку служащий земельный участок находится во владении арендатора и, как установлено, забор возведен именно им, ответчиком по негативному иску в данном случае может являться арендатор. Истец имеет право выбирать, кто будет ответчиком по делу. Неблагоприятные последствия такого выбора лежат на истце.

Требование истца об устранении препятствий в проезде по служащему земельному участку является негативным иском (статья 304 ГК РФ). В силу статьи 208 ГК РФ на требование об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, исковая давность не распространяется.

5. Возражение собственника здания о том, что право собственности другого лица нарушено не им, а иным лицом, владевшим ранее зданием по договору аренды, не является основанием для отказа в

иске об устранении нарушения права, не связанного с лишением владения.

Индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд с иском об устранении нарушения права путем исправления трубопровода отвода дождевых вод к собственнику здания, на котором установлен соответствующий трубопровод.

В судебном процессе истцом было доказано, что на здании, прилегающем к его земельному участку, трубопровод отвода дождевых вод был установлен таким образом, что дождевая вода стекает на его земельный участок.

Ответчик против удовлетворения иска возражал, ссылаясь на то, что он является ненадлежащим ответчиком по делу, поскольку трубопровод был установлен не им, а арендатором. Несмотря на то, что договор аренды прекратился и здание возвращено во владение его собственнику, исправлять систему отвода дождевых вод должен тот, кто произвел монтаж трубопровода.

Суд первой инстанции возражение ответчика счел необоснованным, иск удовлетворил, отметив следующее.

По смыслу статьи 304 ГК РФ ответчиком по иску об устранении нарушения права, не связанного с лишением владения, является нарушитель права, то есть лицо, волей которого совершено нарушение.

Когда арендатор изменил систему отвода дождевых вод так, что вода стала стекать на соседний земельный участок, действиями арендатора были нарушены права собственника соседнего земельного участка. Впоследствии после прекращения договора аренды система отвода дождевой воды изменена не была. Таким образом, нарушение, начатое арендатором, продолжает собственник имущества.

Одной из задач рассмотрения дела в суде является принятие исполнимого судебного акта. Следовательно, если волевыми действиями арендатора было начато нарушение права другого лица, а после прекращения

аренды и возврата имущества его собственнику соответствующее нарушение продолжалось, ответчиком по иску об устранении нарушения права, не связанного с лишением владения, является собственник имущества.

Удовлетворение настоящего иска не исключает возможности собственнику здания предъявить иск о взыскании расходов, необходимых для изменения трубопровода отвода дождевых вод, с бывшего арендатора здания.

Суд апелляционной инстанции оставил решение суда первой инстанции без изменения.

6. То обстоятельство, что право собственности нарушено действиями лиц, выполнявших работы по заданию заказчика во исполнение договора подряда, не является основанием для отказа в удовлетворении негаторного иска к заказчику.

Компания обратилась в арбитражный суд с иском к обществу об обязанности демонтировать оптико-волоконный кабель мультисервисной сети с опор воздушных линий электропередачи.

Судом первой инстанции было установлено, что компания является собственником земельного участка с расположенным на нем зданием узла связи и опорами освещения. На указанных опорах общество в отсутствие договорных отношений с истцом разместило оптико-волоконный кабель мультисервисной сети с целью обеспечения третьих лиц услугами по доступу в сеть Интернет. Неоднократные требования истца демонтировать кабель ответчиком оставлены без внимания.

Ответчик против удовлетворения иска возражал, ссылаясь на то, что оптико-волоконный кабель был размещен на опорах освещения не им, а сервисно-энергетической службой, которая является надлежащим ответчиком по этому иску.

Кроме того, общество обращало внимание на то, что выполнение работ осуществлялось в соответствии с необходимыми техническими

условиями, выданными оператором связи; на отсутствие реальной угрозы жизни и безопасности граждан в результате установки кабеля на опорах освещения; на то, что прокладка этого кабеля является единственным способом обеспечения жителей района возможностью доступа в сеть Интернет.

Суд первой инстанции иск удовлетворил, поддержав квалификацию истцом этого требования как негаторного иска (статья 304 ГК РФ). В качестве мотивов приведено следующее.

Общество, оказывающее услуги по обеспечению доступа к сети Интернет, использует для этого чужое имущество без согласия его собственника. Сервисно-энергетическая служба, разместившая кабель на опорах освещения, выполняла задание общества на основе договора подряда с ним. По этой причине в данном случае именно общество, как лицо, использующее чужое имущество и давшее задание на установку кабеля на опорах освещения, принадлежащих другому лицу, является надлежащим ответчиком по негаторному иску.

У жителей района, действительно, есть интерес в доступе в сеть Интернет. В то же время обеспечение такого интереса не может основываться на произвольном вторжении в имущественную сферу другого лица и нарушении его права собственности. Равновесие между правом собственности и общественным интересом может быть основано на статье 6 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи», согласно которому организации связи могут осуществлять строительство и эксплуатацию средств связи на чужом имуществе только по договору с собственником. При этом собственник недвижимого имущества вправе требовать от организации связи соразмерную плату за пользование его имуществом. При наличии соответствующих условий заинтересованное лицо вправе требовать установления сервитута.

Суд апелляционной инстанции оставил решение суда первой инстанции без изменения, отметив, что суд первой инстанции пришел к

правомерному выводу о незаконности действий ответчика, выраженных в размещении оптико-волоконного кабеля на опорах воздушных линий электропередачи, которые привели к нарушению права собственности истца, устраняемому путем негаторного иска.

7. Собственник земельного участка имеет право на негаторный иск, направленный на устранение препятствий в пользовании зданием, находящимся на этом участке.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к предпринимателю о демонтаже деревянной постройки без фундамента, поскольку в результате ее установки затеняются сверх нормативов помещения на первом этаже принадлежащего истцу здания, возведенного ранее этой постройки.

Ответчик предъявил встречный иск о сносе самовольной постройки. Предприниматель утверждал, что истцу не принадлежит право на здание, в котором затеняются помещения, поскольку оно было возведено в 2006 году, однако право собственности истца на него до настоящего времени не зарегистрировано. В связи с этим оно, по мнению истца по встречному иску, является самовольной постройкой и он, как собственник земельного участка, расположенного по соседству, имеет право на иск о сносе самовольной постройки, нарушающей его право на установку деревянной постройки на границе с соседним земельным участком.

Суд первой инстанции иск удовлетворил, в удовлетворении встречного иска отказал, мотивировав свое решение следующим.

Истец доказал, что в 1997 году ему в собственность был предоставлен земельный участок. Право на этот земельный участок не зарегистрировано, однако согласно статье 6 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу

названного закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации.

Истец также доказал, что им было получено разрешение на строительство здания. По этой причине объект не является самовольной постройкой.

Как указывается в заключение эксперта стенка деревянной постройки, прилегающая к зданию, препятствует попаданию дневного света согласно нормативам в помещения, расположенные на первом этаже здания.

Отсутствие регистрации ранее возникшего права истца (до введения в Российской Федерации системы регистрации прав на недвижимое имущество) на земельный участок, а также на возведенное на нем впоследствии здание (после введения системы регистрации прав на недвижимое имущество) не является препятствием для удовлетворения его негативного иска.

Кроме того, согласно статье 263 ГК РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил и требований о назначении земельного участка. Следовательно, собственник земельного участка имеет право на защиту своего права не только на земельный участок, но и на возведенное на нем здание, являющееся по существу составной частью принадлежащего ему на праве собственности земельного участка.

Суд апелляционной инстанции оставил изменение решения суда первой инстанции без изменения.

8. Невозможность осуществить строительство в желаемом истцом объеме не является основанием для удовлетворения негативного иска к собственнику соседнего земельного участка, если право истца застраивать свой участок лишь незначительно ограничивается действиями ответчика на соседнем земельном участке.

Индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к обществу об устранении нарушений его права, не соединенных с лишением владения, путем прекращения строительства торгового центра.

Суд первой инстанции установил, что земельные участки индивидуального предпринимателя и общества расположены по соседству. Общество получило разрешение на строительство торгового центра. В качестве обоснования нарушения его прав застройкой соседнего участка индивидуальный предприниматель привел довод о том, что он собирается реконструировать принадлежащее ему на праве собственности здание, расположенное на этом земельном участке. Однако возведение торгового центра обществом ущемляет его возможности по застройке принадлежащего ему земельного участка. В частности, наличие соседнего здания с большими оконными проемами не позволяет ему построить весь земельный участок, поскольку в окна соседа должен попадать дневной свет.

Ответчик против удовлетворения иска возражал, обращая внимание суда на то, что торговый центр им возводится в соответствии со строительными нормами и правилами.

Суд первой инстанции в удовлетворении иска отказал, сославшись на следующее.

По смыслу статьи 263 ГК РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил и требований о назначении земельного участка. Ответчик представил доказательства того, что строительство осуществляется им в соответствии со строительными нормами и правилами; истец соответствующие обстоятельства иными доказательствами не опроверг, то есть не доказал нарушение его права собственности на земельный участок.

Истец по-прежнему имеет возможность возвести строение на своем земельном участке, однако из-за строительства ответчиком торгового центра он лишился возможности построить весь земельный участок. Такая ситуация

является обыкновенным претерпеванием в соседских отношениях в условиях городской застройки, поскольку в данном деле ограничение права истца по застройке принадлежащего ему земельного участка признано судом незначительным.

Суд апелляционной инстанции оставил решения суда первой инстанции без изменения.

9. Иск об устранении нарушения права, не связанного с лишением владения, подлежит удовлетворению и в том случае, когда разрешение на строительство на соседнем участке не оспорено, однако истцом доказана реальная угроза нарушения его права.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском о запрете ответчику продолжать строительство спортивного комплекса с бассейном, ссылаясь в его обоснование на статью 304 ГК РФ.

Как установлено судом истец является собственником соседнего земельного участка, на котором расположено строение. Из письменных доказательств, представленных истцом, и заключения экспертизы следует, что если строительство бассейна будет продолжено, то это может повлечь осадку фундамента здания, которая приведет к растрескиванию стены строения.

Ответчик против удовлетворения иска возражал, ссылаясь на то, что строительные работы осуществляются им на своем земельном участке, строительная документация была согласована им с органами государственной власти на этапе выдачи разрешения на строительство. Ответчик также обращал внимание на то, что имущество истца в настоящее время не повреждено, истец просит прекратить строительство бассейна только потому, что возможно повреждение его строения в будущем.

Суд первой инстанции требования истца удовлетворил, обязал ответчика прекратить земляные работы (осуществлять углубление котлована).

Решение мотивировано следующим: согласно статье 304 ГК РФ собственник или иной правообладатель вправе требовать устранения нарушения его права, не связанного с лишением владения. Истец доказал, что ответчик нарушает его право путем строительства бассейна, а именно создается реальная угроза разрушения строения истца.

Суд указал, что для того, чтобы констатировать нарушение права истца, нет необходимости дожидаться разрушения строения, достаточно доказательств наличия соответствующей угрозы.

Право лица может нарушаться, когда другое лицо осуществляет деятельность на своем земельном участке, но тем самым создает реальную угрозу разрушения имущества, расположенного на соседнем земельном участке.

Несмотря на то, что ответчик осуществляет строительство на основе соответствующего разрешения, истцом доказано, что продолжение строительства приведет к повреждению его имущества. По смыслу статьи 304 ГК РФ негаторный иск может быть удовлетворен в случае, когда разрешение на строительство не оспорено, однако истцом доказано, что в результате строительства будет нарушено его право.

В другом деле муниципальное образование обратилась с иском об устранении нарушения права, не связанного с лишением владения, путем демонтажа скатной кровли, с которой в период снеготаяния могут стекать талые и дождевые воды, затопляющие футбольное поле, расположенное по соседству со зданием, и принадлежащее истцу. Затопление сделает невозможным использование футбольного поля по назначению.

Суд в удовлетворении иска отказал по причине недоказанности реальности угрозы затопления футбольного поля именно вследствие соответствующего устройства ската кровли здания ответчика, так как согласно заключению эксперта вода, стекающая с крыши, как правило, попадет на земельный участок ответчика, а не на футбольное поле.

10. Требование о запрещении деятельности, создающей опасность, предъявленное в интересах неопределенного круга лиц, рассматривается судом на основании статьи 1065 ГК РФ, а требование о запрете деятельности, направленное на защиту вещного права конкретного лица, владеющего имуществом, - на основании статьи 304 ГК РФ.

Администрация городского округа обратилась в арбитражный суд с иском к обществу о запрете ответчику осуществлять деятельность по использованию аттракционов, создающих опасность причинения вреда жизни и здоровью людей.

Ответчик против удовлетворения иска возражал, ссылаясь на то, что истцом предъявлен негативный иск, однако истец не является собственником или владельцем земельного участка, на котором установлены аттракционы.

Суд первой инстанции иск удовлетворил, отметив следующее.

Органы местного самоуправления имеют право обращаться в суд с иском в защиту публичных интересов (часть 1 статьи 53 АПК РФ). Администрация обратилась с иском не в защиту права на собственности на земельный участок, а в защиту жизни и здоровья граждан, полагая, что использование ответчиком аттракционов по окончании срока их эксплуатации создает угрозу причинения вреда.

Как следует из заключения эксперта, аттракционы находятся в исправном состоянии, однако во время их эксплуатации возможны технические сбои в работе. Согласно техническим паспортам срок эксплуатации аттракционов этой модели 10 лет. Произведены они были в 1981 году и до настоящего времени (2009 года) эксплуатируются.

Заявленное истцом требование не является негативным иском, поскольку направлено не на защиту права собственности лица, а на устранение угрозы причинения вреда неопределенному кругу лиц.

С учетом изложенного к спорным правоотношениям подлежит применению статья 1065 ГК РФ, согласно которой возможность наступления в будущем вредоносного результата признается достаточным основанием для

обращения в суд с иском о запрете деятельности, создающей подобную опасность.

Суд апелляционной инстанции оставил решение суда первой инстанции без изменения.

11. Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, может быть удовлетворен независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия, нарушающие право истца.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к кооперативу об устранении нарушения права, не связанного с лишением владения, а именно открыть отсек трубопровода, по которому осуществляется подача питьевой воды на объект истца - кирпичный гараж.

Как установлено судом первой инстанции, между обществом и водоканалом заключен договор на отпуск питьевой воды из централизованной системы водоснабжения. Во исполнение этого договора силами водоканала был осуществлен монтаж водомерного узла холодной воды.

Конструктивная особенность трубопровода, по которому должен осуществляться отпуск питьевой воды в соответствии с договором, заключается в том, что он пролегает через производственный бокс кооператива, который также использует воду на основе договора с водоканалом. Кооператив произвел в боксе ремонтные работы, в результате которого была перекрыта часть трубопровода, по которому осуществлялась подача питьевой воды на объект истца.

Ответчик против удовлетворения иска возражал и ссылаясь на то, что он совершает действия на своем земельном участке, то есть в права соседа не вторгается.

Суд первой инстанции, не согласившись с доводами ответчика, иск удовлетворил, отметив следующее.

По смыслу статьи 304 ГК РФ негативный иск может быть удовлетворен независимо от того, на своем или на чужом земельном участке ответчик совершает действия, нарушающие права истца.

Суд апелляционной инстанции оставил решение без изменения.

12. Согласие предыдущего собственника здания с действиями, нарушающими его право собственности на имущество, не является основанием для отказа в удовлетворении требования последующего собственника об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к учреждению культуры об обязанности вывезти строительный мусор с его земельного участка.

Ответчик против удовлетворения иска возражал, ссылаясь на то, что прежний собственник соседнего здания не возражал против складирования строительного мусора на земельном участке истца.

Суд первой инстанции в удовлетворении иска отказал на том основании, что из действий правопродшественника истца следует его согласие на складирование строительного мусора. Поскольку у преемника право оказывается в том объеме, в котором оно было у предшественника, истец не имеет права на удовлетворение иска.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил, иск удовлетворил, обязав ответчика вывезти строительный мусор с участка истца.

Отсутствие возражений предыдущего собственника имущества против нарушения права собственности, не связанного с лишением владения, само по себе не может являться основанием для отказа в удовлетворении иска нового собственника об устранении нарушения права, не связанного с лишением владения.

Поскольку у ответчика отсутствует право на спорный земельный участок, новый собственник здания имеет право на иск об устранении нарушений, которые претерпевал прежний собственник.

13. На требование о признании права отсутствующим, заявленное владеющим собственником, право которого зарегистрировано, исковая давность не распространяется, поскольку это требование является разновидностью иска об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, и к нему применяются правила статьи 208 ГК РФ.

Кооператив обратился в арбитражный суд с иском к обществу о признании отсутствующим права на здание пункта сушки льновороха.

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельного требования относительно предмета спора, к участию в деле привлечено муниципальное образование.

Как установлено судом первой инстанции в 2006 году муниципальное образование продало с публичных торгов здание пункта сушки льновороха. Недвижимое имущество было передано победителю торгов - кооперативу, оплачено им, а также право собственности на него было зарегистрировано за покупателем в ЕГРП.

В 2007 году муниципальное образование составило новую техническую документацию на здание пункта сушки льновороха, присвоило ему иной адрес и выставило на публичные торги в составе одного лота с иным недвижимым имуществом. Победителем торгов оказалось общество – ответчик по настоящему делу. Право на это имущество было также зарегистрировано за ним в ЕГРП.

В 2011 году кооператив обратился с настоящим иском.

В обоснование требования истец указывал на то, что имущество находится в его фактическом владении, используется им, право на него зарегистрировано. Регистрация права на это же имущество за другим лицом нарушает его право собственности, поскольку создает угрозу, что второе

лицо, зарегистрированное в ЕГРП в качестве собственника спорного имущества, насильственно отберет у него здание пункта сушки льновороха, а также ставит под сомнение законность записи о праве собственности истца.

Ответчик заявил об истечении срока исковой давности. Общество утверждало, что кооператив должен был знать о повторной продаже здания пункта сушки льновороха, поскольку информация о публичной продаже этого имущества была опубликована в местной газете «Ежедневное аграрное обозрение», которую выписывает кооператив. При этом здание пункта сушки льновороха является единственным в районе.

Истец признал, что выставление на повторную публичную продажу здания пункта сушки льновороха стало ему известно из публикации в газете «Ежедневное аграрное обозрение» в 2007 году, однако он полагает, что по этому иску отсутствует срок исковой давности, поскольку имущество находится в его владении все время, начиная с 2006 года.

Муниципальное образование пояснило, что им была допущена ошибка при выставлении одного и того же имущества на торги дважды, так как вторая продажа готовилась только на основе документов без выезда представителей администрации на объект.

Суд первой инстанции иск удовлетворил, мотивировав свое решение тем, что поскольку иск о признании права отсутствующим заявлен владеющим лицом, это требование аналогично требованию об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения и на него не распространяется исковая давность (статья 208 ГК РФ). Суд апелляционной инстанции оставил судебный акт без изменения.

В другом деле муниципальное образование, не владевшее спорной недвижимой вещью, право на которое было зарегистрировано за ответчиком, обратилось в суд с иском о признании права ответчика на недвижимость отсутствующим.

Ответчик заявил об истечении срока исковой давности, а истец настаивал на том, что к иску о признании права отсутствующим исковая

давность не применяется на основании статьи 208 ГК РФ как к разновидности негаторного иска.

Суд первой инстанции в удовлетворении иска о признании права отсутствующим отказал, мотивировав свое решение тем, что право на этот иск имеет только владеющее лицо. Когда спорное имущество отсутствует во владении истца, его право может быть защищено исключительно путем иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения, удовлетворение которого влечет за собой не только восстановление владения спорной вещью, но и корректировку записей ЕГРП о принадлежности имущества.

14. Удовлетворяя негаторный иск, суд может возложить на нарушителя обязанность совершить определенные действия (например, вывезти мусор), а также воздержаться от действий (например, прекратить размещать отходы производства на земельном участке). При неисполнении ответчиком обязанности совершить действия на основании решения суда истец вправе совершить их самостоятельно, предварительно или впоследствии взыскав с ответчика денежные средства по правилам об изменении способа и порядка исполнения судебного акта (статья 324 АПК РФ) или по правилам части 3 статьи 174 АПК РФ при условии включения в исковое заявление требования о взыскании денежных средств в случае неисполнения судебного акта об обязанности совершить действие.

Акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском к муниципальному унитарному предприятию об устранении нарушений права собственности на земельный участок путем обязания ответчика прекратить размещать отходы производства на земельном участке истца, а также вывезти мусор с участка в недельный срок с момента вступления решения в законную силу. Если мусор не будет вывезен в этот срок, истец просил суд

взыскать с ответчика 10 000 тысяч рублей, что соответствует стоимости работ по вывозу мусора.

Ответчик признал иск частично и возражал против возможности обязать его вывезти мусор с участка истца, а также обращал внимание на то, что российским законодательством не предусмотрено право суда обязывать ответчика совершить определенные действия, а в случае неисполнения в определенный срок - взыскать с ответчика денежные средства, размер которых равен стоимости работ по совершению этих действий.

Суд установил, что действиями ответчика нарушается право собственности истца на земельный участок, и удовлетворил иск в полном объеме, обязав ответчика прекратить соответствующие действия и в недельный срок с момента вступления решения в законную силу вывезти мусор с земельного участка истца. При этом в резолютивной части решения суд указал, что если мусор вывезен не будет, то с ответчика взыскиваются денежные средства в размере 10 000 тысяч рублей.

Суд апелляционной инстанции решение суда в части обязанности ответчика осуществить вывоз мусора отменил, в удовлетворении иска в этой части отказал, сославшись на то, что в соответствии со статьей 304 ГК РФ предмет искового требования может быть лишь обязанность прекратить нарушение права собственности, в то время как взыскание судом с ответчика денежных средств под условием невыполнения работы противоречит принципу обязательности судебных актов (статья 16 АПК РФ), законная сила которого не может быть чем-то обусловлена. При этом истец не лишен возможности самостоятельно устранить последствия нарушения своего права и потребовать от ответчика возмещения понесенных убытков путем предъявления отдельного иска.

Суд кассационной инстанции постановление суда апелляционной инстанции отменил, оставив решение суда первой инстанции без изменения по следующим основаниям.

В силу положений статьи 304 ГК РФ суд может обязать ответчика не только воздерживаться от совершения каких-либо действий, но и обязать совершить какие-либо действия, если это необходимо для устранения нарушения права истца.

Согласно части 3 статьи 174 АПК РФ арбитражный суд может указать в решении, что истец вправе осуществить соответствующие действия за счет ответчика с взысканием с него необходимых расходов в случае, если ответчик не исполнит решение в течение установленного срока.

В настоящем деле истец требовал взыскания денежных средств в случае, если ответчик в течение недельного срока с момента вступления решения в законную силу не вывезет мусор. У суда отсутствовали основания для отказа в удовлетворении такого требования, поскольку истец доказал стоимость вывоза мусора, а ответчик ее не опроверг.

В другом деле истец обратился в арбитражный суд с иском об устранении нарушений права собственности на земельный участок путем обязания ответчика вывезти строительные материалы с его земельного участка.

Суд первой инстанции иск удовлетворил, однако судебный акт, исполнение которого зависит от воли должника, добровольно им исполнен не был. Истец обратился в суд с заявлением об изменении способа и порядка исполнения судебного акта (статья 324 АПК РФ) и просил взыскать в его пользу денежную сумму, необходимую для осуществления им мероприятий в целях исполнения принятого по делу судебного акта.

Ответчик против удовлетворения заявления возражал, ссылаясь на то, что расходы по вывозу строительных материалов истцом не понесены, поэтому неизвестно, какие затраты понесет истец.

Суд заявление истца удовлетворил, принял определение об изменении способа и порядка исполнения судебного акта, взыскав с ответчика требуемую истцом денежную сумму, отметив в качестве мотива, что изменение способа исполнения судебного акта не обусловлено тем, что

истец должен понести расходы по исполнению судебного акта вместо ответчика. Истцом было доказано, что обычно взимаемая за подобные работы плата составляет определенную денежную сумму. Ответчиком расчет истца опровергнут не был.

Суд апелляционной инстанции оставил определение суда первой инстанции без изменения.

15. В случае, когда исполнение судебного акта не может быть осуществлено истцом самостоятельно с возложением соответствующих расходов на ответчика, суд вправе по ходатайству истца принять обеспечительную меру, направленную на обеспечение исполнения решения (статьи 91, 100 АПК РФ), состоящую в возложении на ответчика, не исполняющего судебный акт о совершении действий или воздержании от действий, обязанности по уплате истцу денежной суммы за каждый день неисполнения судебного акта.

Истец обратился в арбитражный суд с иском к кооперативу, в котором он требовал обязать ответчика прекратить слив отходов производства на его земельный участок.

В ходе рассмотрения дела истцом было заявлено следующее ходатайство: в случае удовлетворения иска истец просит принять обеспечительную меру, направленную на обеспечение исполнения решения о запрете совершать определенные действия, состоящую в возложении на ответчика обязанности по уплате в пользу истца денежной суммы в размере десяти тысяч рублей за каждый день, пока ответчик продолжает совершать действия, которые были запрещены судебным актом.

Ответчик в судебное заседание не явился, из его отзыва на исковое заявление следовало, что слив отходов осуществляется им по причине производственной необходимости.

Истец, в свою очередь, пояснил, что требуемая им обеспечительная мера направлена на обеспечение добровольного исполнения кооперативом

решения суда, поскольку меры, которые могут быть предприняты к нему в соответствии с законодательством об исполнительном производстве (уплата штрафа за неисполнение судебного акта о воздержании от совершения действий), не являются надлежащими стимулами к добровольному исполнению подобного рода решений. Принудительное исполнение судебных актов о воздержании от совершения определенных действий невозможно. По мнению истца, предлагаемая им мера по обеспечению исполнения судебного акта будет стимулировать ответчика добровольно совершить те действия, к которым его присудил суд.

Суд, удовлетворяя иск, также удовлетворил ходатайство о принятии обеспечительной меры, мотивировав это тем, что судебный акт по настоящему делу не может быть исполнен истцом с возложением соответствующих расходов на ответчика (статья 174 АПК РФ), а замена исполнения судебного акта не восстанавливает нарушенное право истца.

Согласно части 1 статьи 91 АПК РФ арбитражным судом могут быть приняты обеспечительные меры, не предусмотренные АПК РФ. В силу статьи 100 АПК РФ правила об обеспечении иска применяются при обеспечении исполнения судебных актов.

С учетом изложенного, суд вправе принять обеспечительную меру, состоящую в обязанности ответчика уплачивать истцу определенную денежную сумму за каждый день неисполнения судебного акта. Расчет соответствующих денежных сумм осуществляется судебным приставом исполнителем на основании исполнительного листа, в котором указано о взыскании денежных средств в случае неисполнения судебного акта.

Вариант: пункт исключить.