# Федеральное агентство по образованию

Государственное Образовательное Учреждение Высшего Профессионального Образования "Тверской Государственный Университет"

Юридический факультет кафедра Гражданского Права

# Курсовая работа по теме

"Понятие и условия удовлетворения негаторного иска"

Выполнил:

Студент Сорокин С.К.

Научный руководитель:

д. ю. н, профессор Ильина О.Ю.

Тверь 201О г.

Содержание

Введение (краткая история понятия)

1. Современное понимание негаторного иска в законодательстве РФ

2. Право на вещь как условие удовлетворения негатороного иска

3. "Владение" как условие удовлетворения негаторного иска

4. Определение лица, выступающего в роли ответчика

5. Нарушение права пользования как основание для удовлетворения иска

6. Некоторые виды нарушения права собственности, являющиеся основанием подачи негаторного иска

7. Наличие действий, нарушающих право собственности как условие удовлетворения негаторного иска

8. Негаторный иск и установление сервитута

Заключение

Список используемых источников

Введение (краткая история понятия)

Исторически негаторный иск возник в системе Римского права(1). Негаторным (отрицательным) назывался иск, который предоставлялся собственнику в тех случаях, когда он, не утрачивая владения своею вещью, встречал какие-то помехи или стеснения. Таким образом, этот иск принадлежал владеющему собственнику и был направлен против реальных посягательств с чьей-либо стороны на его собственность в виде присвоения права сервитутного или сходного пользования (прохода или проезда через его участок, пристройки к его стене своих сооружений).

Собственник отрицал за ответчиком такое право (почему иск и назывался негаторным). Истец должен был доказать свое право собственности и нарушение его ответчиком. Свободу своей собственности он не должен был доказывать, так как это всегда предполагалось, а за ответчиком оставалось право доказывать свое право на ограничение полноты прав истца. Истец при этом мог требовать гарантии своей собственности от нарушений в будущем. Связанные с нарушением выгоды ответчика и нанесенные убытки подлежали возвращению и возмещению истцу.

1. Современное понимание негаторного иска в законодательстве РФ

В настоящее время негаторным называется иск , предусмотренный статьёй 304 ГК РФ.

Статья 304 ГК РФ указывает, что собственник , который не утратил владение вещью, но чьи права нарушаются, вправе предъявить иск к нарушителю об устранении нарушений права, связанного с собственностью на данную вещь.

Истцом по негаторному иску выступает собственник имущества. Принципиальным условием при этом является право владения, закон устанавливает, что помимо собственника правом на предъявление иска об устранении нарушений, не связанных с лишением владения, имеют также лица, владеющие имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления, либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором , в том числе арендаторы ((2),(3)).При этом арендаторы понимаются как имеющие право владения и пользования, то есть владение по прежнему остаётся принципиальным для определения возможности подачи негаторного иска, это не противоречит примерам 2.3 , так как в их текстах фигурирует лишь общее наименование: "аренда".

Из этого следует что, в негаторном процессе истец должен подтвердить, что он является собственником вещи.

2. Право на вещь как условие удовлетворения негатороного иска

Если истец не может доказать , что обладает правом владения вещью , то это может являться основанием для отказа в удовлетворении негаторного иска (так ,например , представлен паспорт БТИ , а не свидетельство о регистрации права (4); не представлено доказательств того, что помещения принадлежат заявителю на праве собственности или ином праве (5).Так когда речь идет об устранении нарушений права собственности на недвижимое имущество, истец должен представить в качестве подтверждения документы о государственной регистрации своего права, иначе в иске отказывается например, требуется не только свидетельство о регистрации права , но и урегулирование споров, как в случае прохождения железнодорожных путей истца через проезжую часть ответчика(6); негаторным иском не могут быть защищены интересы контрагентов истца, так как они не являются собственниками его имущества (7). В отношении движимых вещей истец должен доказать, что его право возникло либо на основании соответствующего договора, либо в результате иных юридических фактов, предусмотренных законом в качестве оснований для возникновения права собственности (см.(8), где суд указывает ,что ничтожный договор купли продажи не может привести к обретению права собственности).

Иногда в качестве истцов выступают лица, являющиеся собственниками отдельных помещений в нежилых зданиях. Они предъявляют иски о защите права собственности на недвижимое имущество, которое, по их мнению, нарушается ответчиками посредством размещения вывесок, рекламных плакатов, осуществлением незаконных пристроек к зданию.

При этом законом не предусмотрено возникновение у собственников помещений в нежилом здании права общей долевой собственности на общее имущество здания - внешние стены, крышу, инженерные сети и т.п. (в отличие от собственников квартир в многоквартирном доме). Поэтому суды делают вывод о том, что истец не является собственником всего или части здания, а, следовательно, не обладает материальным правом на иск; в подобных исках отказывается (суд указывает , что тсж не может обращаться в суд для защиты права собственников жилых помещений).Хотя лично мне такой подход кажется не очевидным поскольку в данном случае может нарушаться право пользование в части комфорта и санитарных требований именно тем помещением , на которое есть право собственности, а так же право распоряжения , так как параллельно может меняться стоимость помещения , принадлежащего истцу. То есть в данном случае основанием для процессуального права подачи заявления должно служить материальное право собственности на помещение и тщательное раскрытие понятия нарушенного права, которое является правом на основании смысла ст. 8 ГК РФ даже если по сути это "интерес".

3. "Владение" как условие удовлетворения негаторного иска

Для предъявления негаторного иска истец должен быть не только юридически собственником вещи, но и фактически являться ее владельцем.

Собственник, не владеющий вещью, не может предъявлять негаторный иск, так как иначе избранный способ защиты права не может восстановить нарушенное право (см. (9) – суд указывает: "По смыслу статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации необходимым условием удовлетворения такого иска является сохранение у истца владения спорным имуществом. Если имущество выбыло из владения собственника, избранный способ защиты права не может восстановить нарушенное право." и (10): "суд апелляционной инстанции, применив статью 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, пришел к выводу о том, что судом первой инстанции правомерно отказано в удовлетворении исковых требований по причине того, что истцом выбран ненадлежащий способ защиты нарушенного права, поскольку ООО "Промтехресурс", не владеющее принадлежащими ему на праве собственности объектами недвижимости, не наделено правом предъявления негаторного иска."). Поэтому нельзя одновременное предъявлять виндикационный и негаторный иски в отношении одного и того же имущества. В текстах судебных решений есть разъяснения , что виндикационный и негаторный иски являются взаимоисключающими способами защиты нарушенного права, поскольку виндикация - это иск невладеющего собственника об истребовании имущества от владеющего несобственника, предметом же негаторного иска является устранение нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения. Так ,например ,в исковом заявлении истец указал на то, что спорным нежилым помещением владеет ответчик.

При указанных обстоятельствах применение такого способа защиты нарушенного права, как негаторный иск, невозможно (см. (11).

Судами на практике не всегда верно трактуется понятие "владения имуществом", о котором говорится в ст. 304 ГК. Например по одному из дел суд указал, что "...иск заявлен и рассмотрен как негаторный, поскольку владения истец не лишен - имущество находится на его балансе" (см. (65)). Однако факт нахождения имущества на балансе юридического лица сам по себе не свидетельствует о владении вещью, и вообще не порождает никаких гражданско-правовых последствий. Бывают случаи, когда истцы сознательно называют свой виндикационный иск негаторным. Это иски об истребовании, по которым был пропущен срок исковой давности. Истец, желая распространить на себя действие ст. 208 ГК (о нераспространении давности на негаторные иски), именует свой иск не виндикационным, а негаторным. Суды рассматривают такие иски по правилам о виндикационных споров (см. (12), где говорится : "Поскольку ответчиком в процессе судебного разбирательства заявлено о применении исковой давности, то суд правильно определил начало течения срока исковой давности и сделал вывод о признании указанного срока истекшим. Статья 208 Гражданского кодекса Российской Федерации содержит правило о том, что исковая давность не распространяется на требование собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (статья 304 Кодекса). Поскольку предъявленное истцом требование не является негаторным иском, то на него распространяются правила исковой давности. Отказ суда в иске по мотиву истечения срока исковой давности следует признать правомерным."; (13)).

4. Определение лица, выступающего в роли ответчика

негаторный иск собственность виндикационный

Естественно, что для удовлетворения иска требуется правильно определить ответчика. Иск предъявляется к лицу, которое своими действиями нарушает право собственности истца и его законные интересы . Однако на практике встречаются случаи , когда определение такого лица представляет определённую сложность. Например: истец предъявил к АО иск об устранении препятствий в пользовании принадлежащим ему имуществом. Суды нижестоящих инстанций иск удовлетворили. ВАС РФ, пересматривая дело в порядке надзора, предшествующие судебные акты отменил и направил дело на новое рассмотрение, указав следующее: Принимая решение об удовлетворении иска, суды исходили из того, что наличие препятствий у истца в реализации его прав собственника со стороны ответчика подтверждается протоколом заседания инициативной группы работников АО об объявлении на комбинате чрезвычайной ситуации и переходе всей полноты власти к стачкому. Между тем вывод суда о том, что в реализации прав собственника истцу препятствовал ответчик, т.е. АО в лице его органов управления, не основан на материалах дела. Напротив, конкурсный управляющий, к которому в силу законодательства о банкротстве перешли все полномочия по управлению делами должника, принимал зависящие от него меры для урегулирования конфликта и допуска представителей собственника на комбинат. Инициативная группа работников органом АО не является.

В другом деле окружной суд, отменив решение суда и направив дело на новое рассмотрение, указал, что суду следует установить, кто именно не допускает работников истца к спорному объекту - ответчик или охранное предприятие, действовавшее по указанию третьего лица - и разрешить вопрос о том, является ли тот, к кому был первоначально предъявлен негаторный иск, надлежащим ответчиком (см. (14), где указывается: "Ответчиком по негаторному иску может быть лицо, в результате действий которого нарушаются права заинтересованного лица на пользование спорным объектом.Так из актов усматривается, что названные действия осуществляло ЗАО "Частное охранное предприятие "Охрана". Кроме этого, из копий листов журнала учета ежедневного дежурства на территории ОАО "Нурлы", представленных ответчиком, следует, что указание не допускать представителей ООО "Чай-Торг" на спорный объект получено охранным предприятием от ООО "Право". Отсюда следует, что суду следовало установить, кто фактически осуществлял действия по недопуску ООО "Чай-Торг" к спорному объекту: ОАО "Нурлы", ООО "Право", иные третьи лица, либо указанные действия самовольно осуществляло названое охранное предприятие, превышая тем самым свои основанные на договоре полномочия.").

5. Нарушение права пользования как основание для удовлетворения иска

Наиболее часто встречающимся видом негаторных исков являются иски об устранении нарушений права собственности на недвижимое имущество, в виде воспрепятствования доступу к принадлежащей собственнику недвижимости (помещению, зданию, земельному участку). Например, в арбитражном суде рассматривался иск со стороны ООО об устранении нарушения права собственности на нежилое помещение, не связанного с лишением владения. Из представленных в арбитражный суд документов следовало, что спорное нежилое помещение принадлежит истцу на праве собственности. Указанное помещение соприкасается с помещением, арендуемым АО. АО установило металлическую дверь, которая на день рассмотрения спора замурована, чем закрыла доступ в помещение ООО. Суд иск удовлетворил, обязав ответчика устранить имеющее место препятствие в пользовании нежилым помещением ООО (15).

К этой же категории негаторных споров можно отнести споры об устранении препятствий в проезде к принадлежащей собственнику вещи, которой, как правило, выступает здание на чужой земле, так как в данном случае также присутствует нарушение права пользования.

Например, по одному из дел окружной суд северо-западного округа указал, что поскольку ответчик не доказал свое право на земельный участок, на котором расположены принадлежащие истцу объекты недвижимости и через который проходит ведущая к ним дорога, у него не имелось оснований устанавливать шлагбаум и собирать плату за проезд по территории, что препятствует истцу в осуществлении правомочия пользования своим имуществом.

В другом деле суд удовлетворил иск ООО о запрете ОАО устанавливать и взимать плату за оформление и выдачу пропусков на вход и проход через территорию ОАО сотрудников ООО, а также устанавливать и взимать плату за въезд и проезд через территорию ОАО транспорта, принадлежащего истцу. Поскольку установление ОАО платы за проезд создает препятствие ООО в пользовании имуществом, принадлежащим ему на праве собственности. При рассмотрении дела в кассационной инстанции суд указал, что: " доступ автомобильного транспорта к принадлежащему истцу объекту недвижимости обусловлен выплатой ответчику определенной денежной суммы, при неуплате которой истец лишен возможности проехать к своей собственности. Следовательно, установление ОАО "Пластполимер" платы за проезд создает препятствие ООО "САМ и К" в пользовании имуществом, принадлежащим ему на праве собственности. Ввиду изложенного вывод суда апелляционной инстанции о том, что установление ответчиком платы за въезд автотранспорта на территорию ОАО "Пластполимер" не имеет отношения к существу спора и не является нарушением прав владения, в связи с чем нет оснований для применения статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), не соответствует установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам.". Однако суд отказался удовлетворить иск в части аналогичных требований в отношении контрагентов (клиентов) истца, поскольку последние не являются собственниками имущества, в защиту прав на которое предъявлен негаторный иск (16) . Мне данное решение кажется не верным так как суд непоследователен , так как сотрудники ООО так же не являются собственниками .

В еще одном деле суд указал, что установление ответчиком забора, преграждающего доступ на соседний земельный участок, при том, что такой проход существовал ранее, нарушает права истца, который лишается возможности нормального доступа к своему имуществу, в связи с чем требования о пресечении действий, нарушающих права собственника (пользование), подлежат удовлетворению (17).

Аналогичные решения были приняты и по другим подобным делам. Так, в одном из дел суд указал, что установка ответчиком шлагбаумов затрудняет свободный доступ сотрудников и транспорта истца к помещению склада, тем самым нарушает права истца, который лишается возможности нормального доступа к своему имуществу. Суд кассационной инстанции удовлетворил исковые требования и обязал ответчика устранить препятствия в пользовании истца принадлежащим ему имуществом путем сноса установленных шлагбаумов (18).

Негаторным иском могут быть устранены и иные препятствия в пользовании земельным участком.

Например, по одному из дел суд счел доказанным факт лишения законного владельца недвижимости возможности пользования крановым оборудованием по причине возведения смежным землепользователем ограждения в зоне перемещения крана и удовлетворила иск о защите прав собственника (19).

В другом деле строительное предприятие предъявило негаторный иск об обязанию ответчика осуществить демонтаж остатков временного автодорожного моста, находящегося на защитной дамбе комплекса защитных сооружений. Поскольку остатки временного моста находятся на объекте, переданном в оперативное управление предприятию, создают препятствия истцу для выполнения возложенных на него функций по строительству комплекса защитных сооружений (см. (20): - "Разрешая негаторный иск, арбитражный суд исходил из того, что находящееся на предоставленном Обществу в установленном законом порядке земельном участке имущество Предпринимателя, нарушает права истца по беспрепятственному использованию отвода в соответствии с целевым назначением. При таких обстоятельствах суд правомерно удовлетворил иск в части присуждения обязанности демонтировать металлическое сооружение").

Посредством негаторного иска собственники обязывают произвести демонтаж рекламных конструкций, размещенных без ведома собственников на принадлежащей им недвижимости, что препятствует их использованию (см. (21) :"Из материалов дела усматривается, что здание, расположенное в г. Челябинске по ул. Елькина, 85, было приватизировано государственным институтом по проектированию объектов водохозяйственного и мелиоративного строительства "Южуралгипроводхоз" (т. 1 л. д. 6, 17, 26, 138).При таких обстоятельствах, апелляционная инстанция, удовлетворяя исковые требования, правомерно сочла ошибочным вывод суда первой инстанции об отсутствии у истца оснований для защиты своих интересов как владеющего собственника с помощью негаторного иска. Согласно п. 2 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Из имеющегося в деле договора от 17.05.2000 следует, что ООО "Виаком" приобрело право собственности на встроенное нежилое помещение общей площадью 144,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Челябинск, ул. Елькина, 85, 5 этаж, литер А, помещение 3. Между тем, условие об отчуждении ответчику помещений общего назначения данным договором не предусмотрено, в связи с чем у ООО "Виаком" право собственности на козырек главного входа, представляющего собой конструктивный элемент здания, не возникло.").

Негаторный иск может быть также применен и для устранения результатов самовольного строительства на земельном участке, принадлежащем истцу.

Например, по одному из дел суд удовлетворил требования об обязании устранить нарушения права собственности, не соединенного с лишением владения, поскольку ответчик осуществлял строительство с нарушением требований строительного законодательства, что привело к нарушению прав собственника в части пользования спорным зданием (см. (22) : "строительство жилого комплекса велось ЗАО "Струг" "с систематическим игнорированием требований строительного законодательства", в результате чего права собственника (ОАО "НИИКЭ") в части пользования зданием гаража-цеха, расположенным на земельном участке, непосредственно прилегающем к строительной площадке, оказались существенно ущемлены и подлежат защите в судебном порядке.").

Еще одна сфера применения нормы ст. 304 ГК - споры между собственниками помещений в одном здании о перекладке инженерных сетей, произведенной одним из собственников.

Например, в одном деле негаторный иск об устранении нарушений прав собственника был судом удовлетворен, поскольку ответчиком не были представлены доказательства наличия правовых оснований для прокладки спорных кабелей на здании, которое находится в управлении истца (см. (23) : "Из материалов дела следует, что в оперативном управлении Администрации Муниципального образования "Город Нижний Тагил" на основании Постановления Главы города Нижний Тагил от 29.01.1996 N 556 находится здание, расположенное по адресу: г. Нижний Тагил, ул. Пархоменко, 1 а.

На крыше и стенах вышеуказанного здания ответчиком без соответствующих на то разрешений проложены коаксиальные кабели в количестве 8 штук. В соответствии со ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Права, предусмотренные статьями 301 - 304 настоящего Кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором.

Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника (ст. 305 ГК РФ)."). В другом деле суд направил дело по негаторному спору на новое рассмотрение, поскольку судебными инстанциями не дана оценка тому, что истцом приобретались помещения с определенной схемой энергоснабжения, и искусственное создание ситуации изменения проектной схемы энергоснабжения создает препятствия истцу в пользовании помещением (см. (24)).

В еще одном деле был удовлетворен иск, в котором истец, ссылаясь на ст. 304 ГК, заявлял о том, что, демонтировав трубу, через которую поступает тепловая энергия, ответчик препятствует в пользовании помещением; иск был удовлетворен (см. (25): "ответчик не оспаривает совершение действий по демонтажу части системы теплоснабжения, ссылаясь на то, что предприниматель С.А. Будасов уклоняется от заключения договора на подачу тепловой энергии. В соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

На основе анализа представленных сторонами возникшего спора доказательств, арбитражный суд апелляционной инстанции сделал правильный вывод о том, что указанные действия ответчика являются противоправными, поскольку не позволяют истцу осуществлять права собственника в отношении принадлежащего ему недвижимого имущества (использовать по назначению производственные площади). С учетом установленных обстоятельств, суд апелляционной инстанции принял законный и обоснованный судебный акт об удовлетворении иска.

Известно дело, в котором суд счел, что установка ответчиком перекрывающего затвора является противоправным действием, препятствующим использованию собственником нежилого помещения его по назначению (см. (26)).

6. Некоторые виды нарушения права собственности, являющиеся основанием подачи негаторного иска

В судебной практике признается, что к негаторным искам также относятся иски собственников об исключении принадлежащего им имущества из описи, составляемой судебным приставом (см. (30);(31), (32)). При этом сам должник, в случае, если он не согласен с включением своего имущества в опись, право на предъявление негаторного иска не имеет (см. (33)).

В судебной практике встречаются дела, в которых к нарушениям, которые могут повлечь за собой предъявление негаторного иска, частный собственник недвижимого имущества относил неправомерное включение принадлежащего ему имущества в реестр государственной или муниципальной собственности. Практика судов общей юрисдикции и арбитражных судов по вопросу о том, следует ли удовлетворять такие иски, расходится. Суды общей юрисдикции полагают, что такое нарушение является нарушением права собственности, не связанным с лишением владения, и подобные иски удовлетворяют. Подобное решение было принято когда по постановлению правительства о передаче ведомственного жилого фонда в муниципальную собственность в том числе из-за несвоевременного оформления документов была передана так же квартира уже оформленная в частную собственность (29). Арбитражные же суды придерживаются иной точки зрения: по одному из дел окружной суд сделал вывод о том, что само по себе включение спорного объекта в реестр муниципальной собственности не является обстоятельством, которое препятствует истцу в реализации фактически осуществляемых правомочий, так как негаторный иск направлен на защиту права владения и пользования принадлежащим собственнику имуществом (см. (27): "Территориальное управление Министерства имущественных отношений Российской Федерации по Пензенской области считая, что спорный объект относится к федеральному уровню собственности, не представило доказательств, каким образом муниципальное образование чинит препятствие в использовании помещения Министерству. Разрешая спор по негаторным требованиям Управления федеральной почтовой связи и Территориального управления и исключая из реестра муниципальной собственности нежилое помещение, судебная инстанция фактически по собственной инициативе рассмотрела спор о возникновении права муниципальной собственности.

Понятия устранить препятствия в реализации вещественныхных прав и исключение из реестра муниципальной собственности по своей правовой природе не являются одной и той же формой защиты и, соответственно, не могут отождествляться."; (28).

7. Наличие действий, нарушающих право собственности как условие удовлетворения негаторного иска

Частой причиной, по которой суды отказывают в удовлетворении негаторных исков, является то обстоятельство, что истцы не могут доказать, что ответчик своими действиями нарушает право собственности истца (см., например, (34); (35); (36); (37), (38), (39)). При этом речь идет как о том, что истец вообще не может доказать сам факт совершения ответчиком каких-либо действий, так и о том, что истец не может обосновать неправомерный характер действий ответчика. (см.: "Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции обоснованно исходил из того, что на момент обращения с иском в суд истец в нарушение положений ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не доказал совершение ответчиком противоправных действий, нарушающих права истца по пользованию и распоряжению спорными помещениями, а именно факт недопущения автомашин, принадлежащих истцу, во двор дома N 85, расположенного по ул. Белинского, через установленный ответчиком шлагбаум. При этом суд первой инстанции правомерно исходил из распоряжения председателя правления товарищества от 14.07.2005 лицам, осуществляющим пропуск автотранспорта во двор дома N 85, предписано обеспечить беспрепятственный проезд транспортных средств организаций, занимающих офисы в доме, в том числе общества, для осуществления производственных задач и погрузочно-разгрузочных работ.").

В еще одном деле суд отказал в иске об устранении препятствий в пользовании нежилым зданием, указав на отсутствие доказательств, подтверждающих, что действия ответчика по организации системы пропускного режима на арендованном им земельном участке нарушают права истца. Истец не представил доказательств, подтверждающих, что при наличии надлежащим образом оформленных заявок и пропусков ответчики не допускают на территорию указанных в заявках и пропусках сотрудников или клиентов истца, их автотранспорт (см . (41)).

В одном из дел суд указал, что акты, составленные судебными приставами при совершении ими исполнительных действий, являются надлежащими доказательствами нарушения права собственности (см. (42)). Суды считают , что истец по негаторному спору сам должен доказывать факт нарушения его прав (44).

Весьма часто суды не разделяют мнение истцов о том, что действия, которые, на взгляд истцов, нарушают право собственности, являются неправомерными.

Так, например, по одному из дел суд указал, что то обстоятельство, что истец не может свободно пользоваться вторым входом в здание, не лишает его возможности пользоваться и распоряжаться принадлежащими ему помещениями (см. (43), (45)).

В другом деле суд отказал в удовлетворении требований об устранении препятствий в осуществлении права хозяйственного ведения, поскольку факт размещения ответчиком стройматериалов и железобетонных конструкций на арендуемом земельном участке, под которым проходит кабель, не является препятствием в осуществлении истцом его права хозяйственного ведения на кабель электроснабжения насосной станции (см. (46)).

Известно дело, в котором суд посчитал, что введение платного въезда на территорию выставочного центра, принадлежащего ответчику, не является препятствием собственнику здания, расположенного на территории центра, в пользовании его имуществом (см. (47)).Данное решение противоречит решению, приведенному в постановлении (16) что говорит об отсутствии у судов чётких критериев оценки содержания права пользования.

В весьма частых спорах о запрете строительства (на основании ст. 304 ГК) зданий или сооружений вблизи принадлежащей истцу недвижимости суды, как правило, отказывают в исках по следующим соображениям. Само по себе строительство здания в непосредственной близости от здания, принадлежащего истцу, при том, что это строительство ведется на основании и в соответствии с утвержденной в установленном порядке проектно-сметной документацией, не может нарушать права истца как собственника недвижимого имущества, расположенного на смежном земельном участке . Основным здесь является вопрос правильности и обоснованности согласования и утверждения проектной документации- сначала надо оспорить её , а потом подавать негаторный иск (см . постановления(48); (49); (50), (51)).

По другому делу суд вообще счел, что даже незаконное строительство, ведущееся на соседнем с принадлежащим истцу участке, не является нарушением права собственности. Окружной суд указал, что довод об отсутствии у ответчика соответствующего разрешения и необходимых согласований для проведения строительных работ на земельном участке, входящем в состав кондоминиума, суд кассационной инстанции считает несостоятельным, поскольку их отсутствие не является основанием для препятствования истцу пользоваться нежилым помещением, которое он занимает как титульный владелец (см . (52)).

Не признаются нарушениями права собственности действия ответчика, которые направлены на разграничение собственности либо на защиту своего имущества посредством устройства перегородок, заборов и т.п. (см. (53),(54); (55)).Однако в данном случае на мой взгляд подлежит проверке соразмерность предпринятых мер, ведущих к неудобствам истца и возможные ограничения прав ответчика при непринятии им данных мер, т.е действует общее конституционное правило , что осуществление собственных прав не должно вести к ущемлению прав других лиц.

Удовлетворение негаторного иска возможно только в том случае, если истец докажет, что существует действительная, а не мнимая угроза нарушения права, т.е. действия, нарушающие право, уже были совершены , однако следует учесть , что если законом или иным нормативным актом предусматривается "безопасность" как условие нормального пользования какой либо вещью , то нарушение права происходит при несоблюдении критериев безопасности , а не при наступлении самих материальных негативных последствий (см. (56)).

8. Негаторный иск и установление сервитута

Этот вопрос возникает в случаях, когда истец предъявляет негаторное требование, результатом удовлетворения которого будет предоставление истцу права ограниченного пользования вещью, принадлежащей ответчику.

Обычно при рассмотрении таких дел суд исходит и з необходимости предварительного обращения об установлении сервитута.

По одному из дел, суд указал, что материалами дела подтверждено, что истец не обращался к собственнику за установлением сервитута, а действия ответчика признаны правомерными, поэтому в негаторном иске (о предоставлении права пользования дорогой, принадлежащей ответчику) отказано (см. (57), (58): " у истца имеется объективная возможность подъезда на свой участок не только путем проезда по территории участка ответчика, но и объездным маршрутом, однако установление сервитута, о чем собственно просит истец, возможно только в том случае, если интересы собственника земельного участка не могут быть обеспечены другим способом"; (59): "Установление на земельном участке, принадлежащем ООО "Роскультопт" на праве бессрочного пользования, заградительных сооружений связано с необходимостью охраны имущества ответчиков, расположенного на территории данного участка и само по себе не доказывает факт нарушения права собственности истца. Для обеспечения нужд собственника недвижимого имущества законом (ст. 274 ГК РФ) предусмотрено право собственника требовать от собственника соседнего земельного участка предоставления сервитута. " ,(60)). В другом деле окружной суд указал, что суд апелляционной инстанции, отменяя решение и отказывая в иске, правильно исходил из того, что фактически истец просит предоставить право прохода к своему помещению через коридор, принадлежащий третьему лицу, без согласования с собственником права ограниченного пользования коридором (см . (61)).

С другой стороны, мне представляется, что суд может при рассмотрении негаторного иска , разрешив вопрос о праве , установить по факту сервитут в пользу истца, определив действия , которые должен совершить ответчик в рамках полномочий согласно с ч.1 ст.201 ГПК РФ.

Заключение

На основе анализа судебной практики по негаторным искам (62), приведенному выше, можно заключить, что наибольшую сложность при принятии судом решений по негаторным искам представляет доказывание того, что определённые действия нарушают права пользования истца . По- моему это связано с тем , что в области "пользования" чаще всего сталкиваются с защитой "законных интересов", а не прав , понимаемых как гарантируемых и закреплённых в нормативных актах. По мнению (63) : "…право - это то, что непосредственно гарантируется государством в лице его компетентных органов, а законный интерес - это явление, от права производное, заключающееся в стремлении субъекта отношений к обладанию определённым социальным благом способом, который не противоречил бы существующим в обществе правовым установкам. Прописанными в законе могут быть только субъективные права, законный же интерес может лишь соответствовать данным установлениям, в то же время охватывая всё многообразие потребностей и стремлений личности". Интерес определяется как осознанная необходимость удовлетворения потребности и естественен для категории "личности", где потребность неразрывна с достоинством. В таком понимании защита законного интереса является (ст. 2 ГПК РФ) задачей гражданского судопроизводства. Юридические лица обладают интересами постольку, поскольку имеют определённые законодательством и учредительными документами цели и задачи. По этому защита интересов таких лиц является задачей арбитражного судопроизводства (ч. 1 ст. 2 АПК РФ). Статья же 304 ГК РФ указывает лишь на возможность защиты прав. Защита законных интересов в рамках негаторного иска становится возможной благодаря тому, что в рамках гражданского права законодатель приравнял права и интересы, указав что гражданские права возникают из действий граждан и юридических лиц , которые хотя и не предусмотрены законом, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности (ст. 8 ГК РФ) . Такое расширение не всегда на пользу интересам защиты "законных интересов" так как получив формальный статус права они не получили его содержания и поэтому многие решения судов приобретают характер необоснованности. Так выглядит например утверждение из (47) "Введение платного въезда на территорию ВВЦ не является препятствием собственнику в пользовании его имуществом." Данное заключение необоснованно так как не может быть подтверждено применяемыми правовыми основаниями и критериями. Ещё одной проблемой защиты интереса пользователя является то, что интересу обязательно корреспондирует какое-либо субъективное право. Более того многие интересы являются межотраслевыми, то есть связаны с правами разных областей и требуется отдельное понимание подпадают ли они под категорию имущественных прав, защищаемых негаторных иском. Примером последнего может служить возможность выступления в качестве истца арендатора помещения пострадавшего при заливе. Если результатом залива являются, например лишь пятна на обоях, то, по - моему, только физическое лицо может подавать негаторный иск. У физического лица есть конституционное право на достоинство определяющее его возможность иметь законный интерес к благоустройству и достойной отделке помещения в котором оно находится. В случае аренды помещения это право (по природе - интерес) на благоустройство и достойную отделку реализуется в рамках вещного права пользования арендуемым помещением и потому относится к категории вещных прав, а следовательно защищается негаторным иском. В случае же юридического лица вряд ли необходимое благоустройство удастся увязать с целями и задачами его деятельности (так как оно скорее связано с эффективностью деятельности), и в этом случае арендатор - юридическое лицо - не сможет быть истцом по негаторному иску. Избежать такой ситуации можно только введением определённых характеристик арендуемого помещения в договор аренды.

Избежать же указанных выше сложностей с необоснованностью решений можно путём разрешения дел связанных с защитой интересов пользования на основе их понимания как прав, вытекающих из непредусмотренных законом действий, то есть путём, указанным в части 2 статьи 6 ГК РФ: на основе требований добросовестности, разумности и справедливости. Данные оценочные понятия гражданского права согласно (64) - объективные мерила, которые должны использоваться в качестве критерия при принятии решения судьёй. Например: сразу становятся понятными критерии возможного обоснования приведенными категориями права решений подобных (47).

Таким образом я считаю, что применение негаторного иска как инструмента защиты права собственности требует раскрытия природы защищаемых прав , как законных имущественных интересов и обобщения практики применения судами оценочных категорий с целью выработки соответствующих рекомендаций пленумов верховных судов.

Список используемых источников

1. "Римское право" О.А. Омельченко Эксмо Москва 2008г. стр. 175
2. Постановление Президиума ВАС РФ от 01.07.1997 N 1205/97
3. Постановление ФАС ВВО от 09.06.2000 N А11-5159/99-К1-2/257-19
4. Постановление ФАС ВВО от 17.08.2005 N А43-16757/2004-12-545
5. Постановление ФАС УО от 11.08.2005 N Ф09-2549/05-С6
6. Постановление ФАС УО от 21.12.2005 N Ф09-3803/04-С3
7. Постановление ФАС МО от 19.04.2006 N КГ-А40/2820-06
8. Постановление ФАС УО от 16.05.2006 N Ф09-3667/06-С3
9. Постановление ФАС СЗО от 17.03.2004 N А13-4561/03-09
10. Постановление ФАС ВСО от 01.08.2005 N А19-22152/04-16-Ф02- 3564/05-С2
11. Постановление ФАС ВСО от 19.06.2000 N А33-11665/99-С2-Ф02-1077/00-С2)\*(166)
12. Постановление ФАС ВВО от 16.02.2001 N А43-5750/00-30-212
13. Постановление ФАС УО от 23.07.2001 N Ф09-1170/01ГК)\*(167)
14. Постановление Президиума ВАС РФ от 18.01.2000 N 6615/99
15. Постановление ФАС СЗО от 28.07.2004 n а56-30964/03
16. Постановление ФАС СЗО от 28.07.2004 N А56-30964/03
17. Постановление ФАС уральского округа от 05.08.2004 n ф09-2445/04-гк
18. Постановление ФАС ЦО от 22.11.2005 N А54-3197/05-С19
19. Постановление ФАС ЗСО от 06.05.2006 N А43-13086/2003-23-443
20. Постановление ФАС ВВО от 13.10.2006 N А39-7781/2005-230/16
21. Постановление ФАС уральского округа от 15.12.2003 n ф09-3618/03-гк
22. Постановление ФАС ЗСО от 12.07.2004 N Ф04/3762-1216/А45-2004
23. Постановление ФАС уральского округа от 18.11.2004 n ф09-3824/04-гк
24. Постановление ФАС ПО от 24.03.2005 N А55-6161\04-2
25. Постановление ФАС ЗСО от 22.08.2005 N Ф04-4662/2005(13200-А45-22)
26. Постановление ФАС ЗСО от 22.08.2005 N Ф04-4659/2005(13198-А45-22)
27. Постановление ФАС ПО от 26.05.2005 N А49-4627/03-169/24
28. Постановление ФАС УО от 31.01.2006 N Ф09-18/06-С3
29. Постановление СК ГД ВС РФ от 23.12.2003 N ГКПИ03-138
30. Постановление ФАС ВВО от 10.06.2004 N А11-7835/2003-К1-5/370
31. Постановление ФАС СЗО от 17.03.2004 N А13-4561/03-09
32. Постановление ФАС СЗО от 23.06.2004 n а66-7213-03
33. Постановление ФАС УО от 04.02.2004 N Ф09-105/04ГК.
34. Постановление ФАС ЗСО от 13.01.2006 N Ф04-9511/2005(18560-А81-21)
35. Постановление ФАС МО от 13.07.2005 N КГ-А41/6153-05
36. Постановление ФАС СЗО от 05.03.2003 N А56-24550/02
37. Постановление ФАС УО от 06.06.2006 N Ф09-4767/06-С3
38. Постановление ФАС УО от 05.07.2006 N Ф09-5773/06-С6
39. Постановление ФАС УО от 05.09.2006 N Ф09-7693/06-С3
40. Постановление ФАС УО от 12.10.2006 N Ф09-9091/06-С3(40)
41. Постановление ФАС МО от 01.06.2006 N КГ-А40/4626-06
42. Постановление ФАС ЗСО от 01.02.2006 N А43-11089/2005-15-309
43. Постановление ФАС ВВО от 27.05.2005 N А82-7619/2003-12
44. Постановление ФАС УО от 04.04.2006 N Ф09-1598/06-С3
45. Постановление ФАС УО от 05.04.2006 N Ф09-2250/06-С3
46. Постановление ФАС УО от 27.02.2003 N Ф09-284/03ГК
47. Постановление ФАС МО от 04.11.2003 N КГ-А40/8738-03
48. Постановление ФАС ВСО от 14.12.2004 N А74-4434/03-К1-Ф02-5191/04-С2
49. Постановление ФАС СЗО от 18.03.2003 N А56-19541/02
50. Постановление ФАС УО от 03.11.2004 N Ф09-117/04ГК
51. Постановление ФАС УО от 31.01.2005 N Ф09-16/05ГК)\*(169)
52. Постановление ФАС СЗО от 28.01.2004 N А56-5257/03
53. Постановление ФАС УО от 18.06.2004 N Ф09-1755/04-ГК
54. Постановление ФАС УО от 04.04.2006 N Ф09-1598/06-С3
55. Постановление ФАС ЗСО от 28.06.2004 N Ф04/3515-543/А70-2004
56. Постановление ФАС ЗСО от 27.12.2005 N Ф04-9192/2005(18132-А46-10)
57. Постановление ФАС ВСО от 01.10.2002 N А74-1066/02-К1-Ф02-2836/02-С2РИ
58. Постановление ФАС МО от 19.09.2003 N КГ-А41/6755-03
59. Постановление ФАС УО от 05.05.2004 N Ф09-1200/04ГК
60. Постановление ФАС ЗСО от 08.06.2005 N Ф04-3565/2005(11988-А27-22)
61. Постановление ФАС УО от 31.08.2004 N Ф09-2767/04ГК
62. "Практика применения Гражданского кодекса РФ части первой"под общей редакцией доктора юридических наук , профессора В.А. Белова, Москва, Юрайт,2008 , стр. 604
63. "Законные интересы" В.В. Субочев издательство Норма Москва 2008 стр. 45
64. "Оценочные понятия гражданского права: разумность, добросовестность, существенность" М.Ф.Лукьяненко, Статут ,Москва 2010 стр. 196
65. Постановление ФАС СЗО от 27.06.2000 N А56-17148/99