

## **УСЛОВИЯ УДОВЛЕТВОРЕНИЯ ИСКА ОБ УСТРАНЕНИИ НАРУШЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ЛИШЕНИЕМ ВЛАДЕНИЯ (НЕГАТОРНОГО ИСКА)**

**Бурлак Алина Евгеньевна**

магистрант, Ленинградский государственный университет имени А.С. Пушкина, РФ, г. Санкт-Петербург

**Негаторный иск** как вещно-правовой способ защиты закреплен в ст. 304 ГК РФ и представляет собой *требование собственника об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения* [1].

Под негаторным иском также понимают иск *владеющего собственника к невладеющему несобственнику*.

Этим законодательное регулирование негаторного иска на сегодняшний день исчерпывается.

Высшими судебными инстанциями выработаны определенные условия удовлетворения негаторного иска, однако в действующем гражданском законодательстве ни одно из них не содержится.

**Условием удовлетворения негаторного иска** является *совокупность доказанных юридических фактов*, которые свидетельствуют о том, что *собственник или иной титульный владелец претерпевает нарушения своего права* [3].

Иск об устранении нарушений, не связанных с лишением владения (негаторный иск) подлежит удовлетворению при совокупности всех перечисленных ниже условий:

**1) доказанность собственником** или иным титульным владельцем **наличия законного титула** (права собственности или иного вещного права) **на имущество;**

Согласно абз. 2 п. 45 Постановления № 10/22 истец должен доказать, что он *является собственником* (законным владельцем) или *лицом, владеющим имуществом* по основанию, предусмотренному законом или договором [2].

В данном случае законный владелец сохраняет владение спорным имуществом.

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

В случае если речь идет о недвижимом имуществе, то обязательным будет наличие гос. регистрации права собственности в ЕГРН, при отсутствии такой записи, право собственности доказывается с помощью любых доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца (абз. 2, 3 п. 36 Постановления № 10/22) [2].

**2) неправомерными действиями ответчика, связанными с полномочиями пользования и (или) распоряжения имуществом, нарушается право** собственности или законное владение собственника или иным титульного владельца;

Собственник или иной титульный владелец должен доказать факт нарушения принадлежащих ему правомочий пользования и (или) распоряжения имуществом со стороны третьего лица (абз. 2 п. 45 Постановления № 10/22) [2].

Нарушение может проявляться как в совершении незаконного *действия* (например, возведение здания с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если при этом нарушается право собственности или законное владение истца), так и *бездействия* (например, если лицо не ремонтирует производственное оборудование, из-за чего загрязняется земельный участок истца).

**3) имеется реальная угроза нарушения права собственности или законного владения собственника или иного титульного владельца со стороны ответчика;**

В силу абз. 3 п. 45 Постановления № 10/22 истец должен доказать, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика [2].

Например, если строительство на соседнем участке создает реальную угрозу разрушения принадлежащего собственнику здания. В этом случае суд может удовлетворить иск о запрете на продолжение строительства, даже если соответствующее разрешение на строительство не оспорено (п. 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153) [4].

**4) наличие препятствий в осуществлении права собственности или владения имуществом [5];**

**5) обстоятельства, свидетельствующие о том, что именно ответчиком чинятся препятствия в использовании собственником имущества, не соединенные с лишением владения [5].**

**б) чинимые препятствия носят реальный, а не мнимый характер [5].**

Негаторный иск подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие права истца (абз. 4 п. 45 Постановления № 10/22) [2].

Например, нарушение может выражаться в перекрытии трубопровода, находящегося за пределами участка собственника, что приводит к прекращению подачи воды на его объект (п. 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153) [4].

Иск об устранении нарушений, не связанных с лишением владения (негаторный иск) не подлежит удовлетворению при отсутствии или недоказанности хотя бы одного из перечисленных условий.

В качестве примера рассмотрим Решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 13.09.2021 по делу № А56-27404/2021 [5].

Администрация Центрального района Санкт-Петербурга обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением к товариществу собственников жилья «Ц» об обязанности привести общее имущество в надлежащее состояние, демонтировать оборудование, расположенное на фасаде здания.

Истцом проведен осмотр общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в ходе которого был составлен акт обследования. Согласно данному акту общее имущество собственников находится в неудовлетворительном состоянии.

За семь дней до составления акта обследования истцом в адрес ответчика направлено уведомление о приведении фасада многоквартирного дома в удовлетворительное состояние, которое не было удовлетворено, что послужило поводом для обращения истца в суд с настоящим иском.

В данном случае истец не подтвердил свое право на обращение с настоящим иском в суд, полномочия на подачу указного иска в суд не предусмотрено Положением об администрации района Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2017 № 1098.

Истцом в материалы дела не представлены доказательства того, что он является управляющей компанией многоквартирного дома, как и не представлены доказательства того, что истец является собственником имущества (помещений) в многоквартирном доме и что указанный иск предъявлен в защиту собственных вещных прав.

Из материалов дела также не усматривается, что истец обратился в суд с настоящим иском в интересах собственников общего имущества многоквартирных домов по заявленному перечню и/или в защиту их вещных прав в отношении указанного общего имущества в силу поручения собственников в силу законодательных установлений.

Арбитражным судом в удовлетворении исковых заявлений отказано.

На основании изложенного, предлагается структурировать указанные выше условия удовлетворения иска об устранении нарушений, не связанных с лишением владения (негативного иска), выделив их в отдельную статью Гражданского кодекса РФ.

### **Список литературы:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. 25.02.2022). Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 г. (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
3. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.11.2021 по делу № А32-45138/2020.
4. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 15.01.2013 №153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения». Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
5. Решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 13.09.2021 по делу № А56-27404/2021.

URL:[https://sudact.ru/arbitral/doc/ToXMWyluBIId8/?page=2&arbitral-judge=&arbitral-court=&arbitral-case\\_doc=&arbitral-date\\_from=&arbitral-lawchunkinfo=&arbitraltxt=Условия+удовлетворения+негативного+иска%3A&arbitral-date\\_to=&\\_=1655376665106&arbitral-region=&snippet\\_pos=1550#snippet](https://sudact.ru/arbitral/doc/ToXMWyluBIId8/?page=2&arbitral-judge=&arbitral-court=&arbitral-case_doc=&arbitral-date_from=&arbitral-lawchunkinfo=&arbitraltxt=Условия+удовлетворения+негативного+иска%3A&arbitral-date_to=&_=1655376665106&arbitral-region=&snippet_pos=1550#snippet)