

ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ СВЯЗАННОЙ С НЕГАТОРНЫМ ИСКОМ (СТ. 304 ГК РФ)

Негаторный иск – представляет собой требование об устранении препятствия в осуществлении права собственности или иного вещного права, которые не связаны с лишением субъекта такого права владения его вещью (ст. 304 ГК РФ).

Субъектом права на предъявление такого иска является собственник, сохраняющий вещь в своем владении.

Субъектом обязанности становится нарушитель прав собственника, причем действующий незаконно.

Объектом требования по данному иску является устранение длящегося правонарушения (противоправного состояния), сохраняющегося к моменту предъявления иска. Поэтому правоотношение по негаторному иску не подвержено действию исковой давности (ст. 208 ГК РФ), что отличает данный вид исков от виндикационного. Негаторное требование можно заявить в любой момент, пока сохраняется правонарушение.

- Истица обратилась в суд с иском о признании ответчика утратившим право пользования жилым помещением.
- В обоснование исковых требований истица указала, что в ее собственности на основании договора купли-продажи имеется жилой дом где она зарегистрирована и постоянно проживает. Так же в доме зарегистрированы, но никогда не проживали в нём, ее дочь и внук. Добровольно ответчики не желают сняться с регистрации, личных вещей и иного имущества, принадлежащего ответчикам в доме нет. Они имеют постоянное место жительства, своих прав на проживание в доме не заявляют. В связи с тем, что ответчики имеют регистрацию в ее доме, она не имеет возможности получать в полном объеме льготы, так как является ветераном ВОВ, а льготы предоставляются для приобретения твердого топлива, которое оплачивать с пенсии очень накладно. Регистрация ответчиков в принадлежащем ей на праве собственности жилом помещении существенным образом ограничивают ее права владения, пользования и распоряжения жилым помещением. Она не имеет возможности полноценно пользоваться всеми правами и улучшить жилищные условия, подарить или продать данное жильё. Просит признать Степанову Н.Н. и Степанова А.А. утратившими право пользования жилым помещением.
- В силу [ст. 304 ГК РФ](#) собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.
- Суд, приняв во внимания все юридически важные детали принял решение об удовлетворении исковых требований.

- Гражданское дело по исковому заявлению Ю.В.А., Г.О.С. к Б.Э.Х. о наложении запрета на совершение действий.
- Истцы обратились в суд с названным иском, указав в обоснование, что Ю.В.А. является собственником нежилого помещения площадью, расположенного в производственном здании а так же владеет на праве собственности земельным участком расположенным под зданием. Г.О.С. является собственником нежилого помещения площадью в здании, так же владеет на праве общей долевой собственности на земельный участок. Помимо истцов право собственности на нежилые помещения в указанном производственном здании а так же доли в праве собственности на земельный участок принадлежит ООО «Мицар». Так же ООО «Роси-Вест ЛГ» принадлежит право собственности на нежилые помещения а так же доли в праве собственности на земельный участок.
- Ответчику принадлежит право собственности на нежилые помещения в производственном здании а так же доли в праве собственности на земельный участок. Ответчик, владеющая всего 1/10 доли в праве на общее имущество в здании, без согласования с иными собственниками нежилых помещений в производственном здании, которые обладают в совокупности 90/100 долями в праве на общее имущество здания), в целях обеспечения своих помещений электричеством, намеревается осуществить монтаж линии электропередач по фасаду посредством использования общего имущества в виде ограждающих несущих и ненесущих конструкций здания. Кабельную линию ответчик желает провести по стенам здания в месте осуществления деятельности иных собственников здания, при этом не затрагивая стены здания в месте расположения принадлежащих ей помещений. Таким образом, вариант размещения кабельной линии создает существенные неудобства в процессе эксплуатации помещений иными собственниками, так же будут лишены возможности заниматься производственной деятельностью, а именно погрузочно-разгрузочные работы. О своих намерениях провести кабель по варианту ответчика, Б.Э.Х. их в известность не ставила, об этом они узнали в связи с подачей ответчиком иска об установлении сервитута. Ссылаются на положение ч. 1 ст. 247 ГК РФ, 304 ГК РФ. Просят запретить ответчику размещение воздушной линии электропередачи (электрического кабеля) с использованием ограждающих несущих и ненесущих конструкций (стен) здания.

- Пояснили, что 17.09.2015 было проведено внеочередное общее собрание собственников производственного здания. Собрание проголосовало против прокладки ответчиком воздушной линии электропередачи (электрического кабеля) с использованием ограждающих несущих и ненесущих конструкций (стен) здания согласно схеме «размещения проектируемой ВЛИ-0,4 к.В по объекту : электроснабжение нежилого помещения для установления планируемых границ сферы действия публичного сервитута. Предлагаемый ответчиком вариант нарушает права остальных собственников, создаст угрозу всей производственной деятельности, существует реальная угроза нарушения прав истцов в будущем. Ссылаются на положения [ст. 304 ГК РФ](#).
- Ответчик и представители ответчика пояснили, что в обоснование иска заявители указывают, что ответчик намеревается в будущем осуществить работы по прокладке электрического кабеля, однако ни [ст. 12 ГК РФ](#), ни какими иными законами не предусмотрен такой способ защиты права, как понуждение к исполнению обязанности, которая возникнет в будущем, либо запрет на совершение действий в будущем.
- Согласно пояснениям сторон, Б.Э.Х. планирует размещение электрического кабеля на основании согласованной проектной документацией на электроснабжение объекта, согласно которой предусмотрено проведение электрической линии к помещениям истцов через земельный участок (путем навеса над участком). Истцы и представители третьих лиц не согласны с данной проектной документацией, как пояснили в судебном заседании, ответчик намерена совершить указанные действия без согласования с собственниками и арендаторами производственного здания, что приведет к нарушению производственной деятельности в будущем, следовательно, будут нарушены их права как собственников нежилых помещений и земельного участка.
- Согласно положениям ст. 46 Конституции Российской Федерации, требованиям ч. 1 ст. 3 ГПК Российской Федерации, ст. 56 ГПК Российской Федерации, ст. ст. 304, 305 ГК Российской Федерации, истцы должны доказать факт реального нарушения их прав реальными действиями ответчика, однако доказательств того, что намерения ответчика в будущем произвести работы по прокладке электрокабеля будут иметь негативные последствия (разрушение фасада производственного здания, ухудшения конструктивных свойств стен, препятствия к осуществлению текущего обслуживания), суду не представлено.
- Таким образом, суд приходит к выводу о том, что поскольку наступление негативных последствий для истцов только предполагается, защита права на будущее время не допускается, нарушение прав истцов не установлено, заявленные требования истцов нарушают права ответчика сверх той меры, какая допустима для защиты интересов истцов, поэтому оснований для удовлетворения исковых требований о наложении запрета совершать определенные действия не имеется.

2-505/2015 Спасский районный суд Приморского края г. Спасск-Дальний 7 марта 2015 г.

- Гражданское дело по иску Полосиной Е.Н. к Самоха Ю.С., Шевель О.С. о вселении в жилое помещение, возложении обязанности не чинить препятствия в пользовании жилым домом.
- Полосина Е.Н. обратилась в суд с иском в котором указала, что она имеет в собственности жилой дом принадлежащий ей на праве собственности, на основании свидетельства о праве на наследство по завещанию. Она пользовалась указанным жилым домом, как дачей. На земельном участке предназначенном для эксплуатации жилого дома, выращивала огородную продукцию. В ДД.ММ.ГГГГ по семейным обстоятельствам она временно прекратила пользоваться жилым домом и земельным участком. В ДД.ММ.ГГГГ у нее возникла необходимость проживать в указанном жилом доме и обрабатывать огород, но выяснилось, что собственники жилого дома самовольно завладели ее домом, возвели забор на ее и своем земельных участках, незаконно объединив два земельных участка в один, и не пускают ее в ее дом. В настоящее время она намерена вселиться в указанный жилой дом. Она неоднократно в устной форме обращалась к ответчикам, чтобы впустили ее в дом, но ответчики не пускают ее в дом, и не освобождают дом от своих вещей. В результате, она не может в полном объеме пользоваться своими правами и нести обязанности, предоставленные Конституцией РФ и [ст. 30 ЖК РФ](#). Согласно [ст. 304 ГК РФ](#), собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.
- Ответчик иски требования не признал и пояснил, что спорный дом никогда не был домом, это кухня. Его отец построил это строение для бабушки, что после её смерти кухня будет его. Пока бабушка была жива, всё было нормально.
- Доказательствами по делу подтверждается, что жилой дом находится в собственности Полосиной Е.Н., она имеет законное право пользования жилым помещением, ответчики Самоха Ю.С., Шевель О.С. чинят препятствия в пользовании Полосиной Е.Н. спорным жилым помещением, факт препятствий истцу со стороны ответчиков в пользовании жилым помещением не опровергнут ответчиками.
- Анализируя собранные по делу доказательства в их совокупности, поскольку ответчиками Самоха Ю.С., Шевель О.С. создаются препятствия в пользовании Полосиной Е.Н. спорным жилым помещением, суд приходит к выводу об удовлетворении искового требования Полосиной Е.Н. о вселении ее в жилое помещение, возложении обязанности не чинить препятствия в пользовании жилым домом.

- Гражданское дело по исковому заявлению ФИО1 к ООО «ФИО5» о защите права аренды земельного участка от нарушений, не связанных с лишением владения.
- Истец обратился в суд с иском, в обоснование требований указав, что ему на праве аренды принадлежит земельный участок. В ноябре 2014 г. на земельном участке без уведомления ФИО1 была возведена опора воздушной линии электропередач. Указывая, что на момент формирования данного земельного участка на нем отсутствовали какие-либо опоры воздушной линии электропередач, а ответчик, которому принадлежит опора, в добровольном порядке не исполняет требований истца о вынесении опоры ВЛИ-0,4 кВ за пределы арендуемого участка, ФИО1 просит суд:
 - - обязать ООО «ФИО6» демонтировать опору линии электропередач
 - - обязать ООО «ФИО7» вынести за пределы земельного участка воздушную линию электропередач, проходящую через границы этого участка.
- Согласно исковому заявлению, в ноябре 2014 года на земельном участке была возведена опора воздушной линии электропередач. Разрешенным использованием земельного является «Подземные и многоэтажные гаражи», то есть земельный участок предоставлен в аренду для целей строительства указанных объектов. Исковые требования ФИО1 к ООО «ФИО9» о защите права аренды земельного участка от нарушений, не связанных с лишением владения – удовлетворить. Обязать ООО «ФИО10» демонтировать опору линии электропередач. Обязать ООО «ФИО11» вынести объект за пределы земельного участка.

ПРЕЗИДИУМ ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО от 15 января 2013 г. N 153 ОБЗОР СУДЕБНОЙ
ПРАКТИКИ ПО НЕКОТОРЫМ ВОПРОСАМ ЗАЩИТЫ ПРАВ СОБСТВЕННИКА ОТ
НАРУШЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ЛИШЕНИЕМ ВЛАДЕНИЯ

- Негаторный иск допустим если у истца остался доступ к имуществу
- Неправильное использование имущества арендатором пресекается путем использования договорного иска
- Арендодатель сохраняет право на негаторный иск к третьему лицу
- Собственник объекта, в пользу которого установлен сервитут, сохраняет к нарушителю право на негаторный иск