



**ПОДШИВАЛОВ  
ТИХОН ПЕТРОВИЧ**

преподаватель кафедры  
гражданского права и  
процесса Южно-Уральского  
государственного университета

## НЕГАТОРНЫЙ ИСК И ЗАЩИТА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

В статье аргументируется точка зрения, что негаторный иск направлен исключительно на защиту прав на недвижимое имущество. На основании критики возможности юридического владения недвижимостью посредством регистрационной записи делается вывод о возможности защиты недвижимости как негаторным, так и виндикационным иском. Автором предложены варианты оспаривания зарегистрированного права на недвижимое имущество в зависимости от обстоятельств дела. Приводятся развернутые доводы о нетождественности иска о признании права собственности и негаторного иска.

*Ключевые слова: недвижимость, негаторный иск, владение, оспаривание зарегистрированного права на недвижимость, реституция, виндикационный иск, иск о признании права собственности, исковая давность*

Возможность эффективного использования вещных прав напрямую связана с наличием системы охранительных мер, направленных на обеспечение их реализации. Защита спокойного осуществления субъективного вещного права производится путем применения негаторного иска. Данное гражданско-правовое требование направлено на отрицание возможности третьих лиц произвольно вмешиваться и чинить препятствия в пользовании собственником принадлежащей ему вещью.

Как в российском гражданском законодательстве, так и в теории гражданского права не уделяется сколь-нибудь серьезного внимания негаторному иску. Однако рост числа судебных споров, так или иначе связан-

ных с защитой права собственности, в том числе по негаторным искам, сталкивает правоприменителя с проблемами, требующими в первую очередь глубокого теоретического осмысления и проработки.

### **Предметом спора по негаторному иску может выступать только недвижимая вещь**

В российском законодательстве негаторный иск предусмотрен ст. 304 ГК РФ, где говорится, что собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Цель негаторного иска заключается в пресечении неправомерных ограничений возможности пользоваться своей вещью, в результате чего восстанавливается положение, существовавшее до нарушения. Как справедливо указал Г.Ф. Шершеневич, «лицо только потому имеет субъективное право собственности на данную вещь, что всем другим запрещено объективным правом препятствовать пользованию собственника»<sup>1</sup>.

Негаторный иск можно определить как материально-правовое, внедоговорное требование лица, владеющего и (или) использующего недвижимую вещь на законном основании, предъявляемое к третьему лицу, об устранении длящихся противоправных фактических действий, которые препятствуют использованию недвижимой вещи или создают угрозу такого нарушения, но не повлекли лишения владения или оспаривание самого права.

Специфика негаторного иска проявляется в том, что предметом спора по негаторному иску является только недвижимая вещь: земельный участок, здания, сооружения и другие соответствующие объекты.

В практике встречаются случаи, когда негаторный иск предъявляется и в отношении движимых вещей, но только в непосредственной связи с недвижимостью либо в составе имущественного комплекса<sup>2</sup>. Например, по иску компании об устранении нарушений права собственности, не связанных с лишением владения, предъявленному к ОАО, предметом спора выступили здания и сооружения, станки и оборудование, авто- и железнодорожные транспортные средства, оргтехника и иное имущество, находящееся на территории ответчика и приобретенное на торгах<sup>3</sup>.

Можно привести еще один пример. Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа в постановлении от 13.09.2005 по делу № А13-2368/02-09 пришел к выводу, что в иске об устранении нарушения,

не связанного с лишением владения, путем переноса строительства на восемь метров от стены торгового павильона следует отказать, потому что предмет спора не является недвижимым имуществом.

Такая специфика негаторного иска объясняется тем, что затруднить пользование движимой вещью практически нельзя.

Мобильность такой категории вещей допускает возможность изменить обстоятельства (внешние условия) их использования. При эксплуатации недвижимой вещи все происходит наоборот. Если третье лицо чинит препятствия в пользовании недвижимостью, собственник не может переместить свою вещь для того, чтобы оградиться от нарушений. Именно поэтому негаторный иск используется только для защиты прав на недвижимые вещи. В негаторной защите движимое имущество просто не нуждается в силу своей мобильности.

### Надлежащий способ защиты прав на недвижимость: конкуренция виндикационного и негаторного исков

Направленность негаторного иска на защиту прав только в отношении недвижимого имущества не дает оснований утверждать, что этот иск является единственным способом защиты прав на недвижимость. В литературе высказано мнение о том, что право на недвижимую вещь не может быть защищено посредством виндикационного иска в силу того, что владение таким имуществом осуществляется юридически, т.е. путем регистрационной записи. Для решения проблемы о соотношении владения и записи в реестре прав на недвижимое имущество было выработано две теории: теория тождества и теория отсутствия тождества.

Теория тождества основана на предположении о существовании юридического владения недвижимым имуществом, которое сохраняется даже тогда, когда собственник реально не обладает таким имуществом<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М., 1912. С. 220—221.

<sup>2</sup> См.: постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 18.01.2006 № Ф08-6900/2006; ФАС Уральского округа от 20.10.2004 № Ф09-3464/04-ГК, и др.

<sup>3</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 18.01.2000 № 6615/99.

<sup>4</sup> См.: Тужилова-Орданская Е.М. Проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России. М., 2007. С. 290; Сеницын С.А. Защита владения и вещных прав в гражданском праве России и Германии: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. С. 21—22, и др.

Скажем, И.А. Емелькина утверждает, что собственник, лишенный доступа в свое помещение, сохраняет юридическое владение этой недвижимостью<sup>5</sup>.

Возможность юридического владения недвижимым имуществом предусмотрена, в отличие от России, в ряде западноевропейских стран. Германское гражданское уложение (далее — ГГУ) допускает так называемое книжное владение, т.е. владение, основанное на записи о праве собственности в поземельной книге. И передача владения осуществляется внесением по соглашению сторон отчуждательной сделки регистрационной записи на имя приобретателя (передача книжного владения — *Tabularbesitz*). В силу п. 1 § 892 ГГУ содержание поземельной книги считается правильным в пользу того лица, которое приобретает право на земельный участок или право на такое право в результате сделки, если только не будет зарегистрировано возражение против правильности сделки или покупателю станет известна неправильность сделки. Следовательно, лицо, которое хотя бы неправильно, но все же внесено в поземельную книгу, является собственником недвижимой вещи и, соответственно, не может считаться незаконным владельцем.

Возможность книжного владения недвижимостью объясняется высокой степенью публичной достоверности записи, совершаемой в поземельной книге. Такая степень достоверности объясняется не только предписанием ГГУ о бесповоротности зарегистрированного права, но и самим порядком проведения регистрации. Как указывает А.Н. Латыев, во-первых, все сделки с недвижимостью подлежат нотариальному удостоверению; во-вторых, в Германии существует абстрактная система распоряжения, действующая путем совершения распорядительного договора и вещной сделки, при этом обе сделки подлежат нотариальному удостоверению; в-третьих, ведение поземельных книг возлагается не на административных чиновников, а на суды, следовательно, акт регистрации рассматривается как судебный акт<sup>6</sup>. Естественно, что в Российской

Федерации нет оснований говорить о возможности достижения такой степени публичной достоверности регистрации при сохранении существующего порядка регистрации прав на недвижимое имущество.

Сторонники теории тождества единодушны в отрицании возможности истребования недвижимости путем предъявления виндикационного иска в силу того, что юридическое владение может быть нарушено только оспариванием регистрационной записи. Так, А. Эрделевский приходит к выводу, что «виндикационный иск в качестве способа защиты нарушенного правомочия владения может быть предъявлен лишь в отношении движимой вещи»<sup>7</sup>. Первоначально такое мнение было высказано Е.А. Сухановым, который полагает, что виндцировать объект недвижимости нет необходимости. Так, Е.А. Суханов указывает, что пока собственник недвижимости значится собственником по данным государственной регистрации, он не может быть лишен владения «иначе как путем оспаривания законности регистрационной записи»<sup>8</sup>.

При этом среди сторонников теории тождества нет единого мнения относительно надлежащего способа защиты прав на недвижимое имущество. Так, А. Эрделевский приходит к выводу, что право на недвижимое имущество защищается от любых нарушений негативным иском<sup>9</sup>. Аналогично высказывается и Е.М. Тужилова-Орданская, которая отмечает, что основной отличительный признак негативного иска — фактическое владение имуществом — применительно к недвижимости не является существенным: для разграничения виндикационного и негативного исков достаточно наличия у лица зарегистрированного права<sup>10</sup>.

С такой квалификацией требования о возврате недвижимости также трудно согласиться. Дело в том, что негативный иск направлен на устранение фактических помех, которые связаны с действиями, ограничивающими нормальное использование собственником своей вещи. Более того, даже по своей законодательной

<sup>5</sup> Емелькина И.А. *Гражданско-правовые способы приобретения и защиты вещных прав на жилые и нежилые помещения*: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2001. С. 127.

<sup>6</sup> Губарева А.В., Латыев А.Н. *Правовой режим недвижимости по законодательству зарубежных стран*. Екатеринбург, 2009. С. 71—72.

<sup>7</sup> Эрделевский А. *О защите права собственности на недвижимое имущество* // *Хозяйство и право*. 2007. № 2. С. 95.

<sup>8</sup> *Гражданское право: в 2 т: учеб. / отв. ред. Е.А. Суханов. М., 1998. Т. 1. С. 616.*

<sup>9</sup> Эрделевский А. *Указ. соч.* С. 94.

<sup>10</sup> Тужилова-Орданская Е.М. *Указ. соч.* С. 291.



конструкции, определенной в ст. 304 ГК РФ, негаторный иск устраняет нарушения, не связанные с лишением владения. Соответственно, в ситуации, когда третье лицо самоуправно завладело чужой недвижимостью, негаторный иск неприменим.

Среди сторонников тождества владения и регистрационной записи высказано и другое мнение о надлежащем способе защиты права на недвижимое имущество. Так, Е.А. Суханов полагает, что «утрата владения лицом возможна не иначе, как путем внесения в государственный реестр соответствующей регистрационной записи, но тогда спор владельца и собственника сведется к спору об обоснованности такой записи, т.е. к спору о признании права, а не к требованию о возврате вещи»<sup>11</sup>. Ф.О. Богатырев, говоря, что виндикация недвижимости (права на которую зарегистрированы в реестре) невозможна, объясняет это тем, что обязанным лицом «будет значиться лицо, которое записано в качестве собственника»<sup>12</sup>.

Как представляется, использование иска о признании права собственности для устранения нарушения владения путем возврата вещи невозможно. Дело в том, что единственная цель иска о признании права собственности — это констатация наличия вещного права и не более того. Соответственно, удовлетворение иска о признании права собственности не может вернуть собственнику обладание вещью.

Иск о признании права собственности не может быть использован для возложения на ответчика какой-либо обязанности. Так, в Постановлении Президиума ВАС РФ от 04.09.2007 № 3039/07 сказано, что вопрос о праве собственности на недвижимое имущество в случае утраты истцом владения может быть разрешен только при рассмотрении виндикационного иска с соблюдением правил, предусмотренных ст. 223 и 302 ГК РФ<sup>13</sup>.

<sup>11</sup> *Гражданское право: в 4 т.: учеб. / отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2005. Т. 2. С. 184. В более ранних работах Е.А. Суханов предлагал применять в таких ситуациях негаторный иск. (см.: Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. М., 1999. С. 396).*

<sup>12</sup> *Богатырев Ф.О. Как дальше регулировать оборот недвижимости? // Хозяйство и право. 2003. № 11. С. 123.*

<sup>13</sup> *Данная правовая позиция была поддержана в постановлениях Президиума ВАС РФ от 06.11.2007 № 8665/2007, от 27.01.2009 № 10527/08 и др.*

Сторонники теории отсутствия тождества между владением и регистрационной записью исходят из понижения владения как фактического господства над вещью, фактического обладания ею. Здесь, несомненно, следует согласиться с К.И. Скловским, который пишет, что «владение — это фактическая, физическая власть над вещью, оно не может осуществляться опосредованно, предполагает полный физический контроль самого собственника (законного владельца), а поскольку речь идет о недвижимости — не только его присутствия на земельном участке, в здании, но и полного контроля, означающего охрану объекта, свободное перемещение по нему, его нормальную хозяйственную эксплуатацию»<sup>14</sup>.

В трудах многих авторов, исследовавших правовой режим защиты прав на недвижимое имущество, не ставится под сомнение то, что виндикационным иском могут защищаться субъективные права на недвижимость<sup>15</sup>. А конкуренция между этими исками отсутствует благодаря использованию такого критерия разграничения, как владение<sup>16</sup>.

Судебная практика также исходит из возможности виндикации как движимого, так и недвижимого имущества. Скажем, в п. 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 12.10.2006 № 54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество» к искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

С мнением о невозможности применения виндикации для защиты права на недвижимое имущество и об осуществлении владения недвижимостью путем регистрационной записи нельзя согласиться.

<sup>14</sup> *Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2008. С. 682.*

<sup>15</sup> *См.: Серокурова У.В. Судебно-арбитражная защита права собственности на недвижимость: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003. С. 92—93; Свечникова И.В. Гражданско-правовая защита права собственности на землю: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. С. 16, 20; Карпинская С.В. Гражданско-правовое регулирование отношений собственности на землю в российском законодательстве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008. С. 29, и др.*

<sup>16</sup> *См.: Живихина И.Б. Гражданско-правовые проблемы охраны и защиты права собственности: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2007. С. 33; Скрябин С.В. Вещное право: учеб. пособие. Алматы, 2009. С. 262; Кархалев Д.Н. Нега-*

Во-первых, данное мнение безосновательно отрицает очевидность утраты владения при самоуправном захвате недвижимости. Владение в отношении движимых и недвижимых вещей не имеет таких существенных различий, которые не позволили бы защитить право на недвижимость путем виндикации. Лишение владения недвижимостью может выражаться в лишении собственника доступа в помещение, которое занято посторонними лицами, или в невозможности для собственника прохода к земельному участку и фактического нахождения на нем.

Во-вторых, исходя из российского гражданского законодательства владение есть фактическое состояние. Более того, в п. 1.2 раздела 4 Концепции развития гражданского законодательства предлагается ввести в ГК РФ подраздел «Владение», урегулировать владение как факт (фактическое отношение) и определить владение как господство над вещью.

Наличие государственной регистрации не мешает незаконному выбытию недвижимости из владения собственника, а лишь доказывает незаконность владения фактического владельца.

В-третьих, российское гражданское законодательство не содержит норму, исключающую возможность виндикации недвижимого имущества. Более того, закон напрямую предусматривает возможность использования виндикационного иска в отношении защиты прав на недвижимость. В п. 2 ст. 223 ГК РФ установлено, что недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента государственной регистрации, за исключением предусмотренных ст. 302 ГК РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

В-четвертых, исключение недвижимого имущества из сферы применения виндикационного иска оставит без защиты добросовестного приобретателя недвижимости, установленного ст. 302 ГК РФ, так как негаторный иск безразличен к возражению о добросовестности ответчика. Здесь следует отметить, что ГГУ в § 985—986 не допускает ограничение виндикации недвижимости

в пользу добросовестного приобретателя, тогда как в ГК РФ ограничение виндикации касается как движимого, так и недвижимого имущества.

В-пятых, даже в настоящее время не все объекты недвижимого имущества внесены в государственный реестр. Более того, становление кадастрового учета недвижимого имущества только начинается. И если объекты недвижимого имущества в черте крупных городов более или менее инвентаризированы и учтены, то за пределами их границ дело обстоит гораздо хуже.

В-шестых, государственная регистрация носит право-подтверждающий характер и может быть оспорена в судебном порядке. В тех странах, где допускается юридическое владение, государственная регистрация носит правосоздающий характер, и возможность оспаривания регистрационной записи крайне ограничена.

Таким образом, вывод о том, что негаторный иск направлен исключительно на защиту прав на недвижимость, не дает основания утверждать, что виндикация неприменима для защиты прав на это имущество. Виндикационный иск может предъявляться для защиты прав как на недвижимое, так и на движимое имущество в силу фактического характера владения. А между владением и регистрационной записью отсутствует тождество, так как владение — это фактическое господство над вещью, фактическое обладание ею.

### Оспаривание зарегистрированного права на недвижимость и негаторный иск

В связи с тем, что предметом спора по негаторному иску может быть только недвижимое имущество, истец должен доказать наличие государственной регистрации своего права. Ситуация осложняется, если истец не зарегистрирован в реестре в качестве собственника спорной недвижимости. В отсутствие государственной регистрации права на недвижимое имущество применение негаторного иска было возможно, но только при оспаривании государственной регистрации права за другим лицом путем заявления самостоятельного требования.

В указанной выше ситуации возникает вопрос о том, какой способ защиты следует использовать для оспаривания регистрации права за другим лицом.

---

*торное охранительное правоотношение // Законы России: опыт, анализ, практика. 2008. № 7. С. 91, и др.*



В целях опровержения зарегистрированного права собственности ответчика заинтересованные лица зачастую обращались в суд с иском о признании недействительным зарегистрированного права. Но такое требование не соответствует восстановительной направленности способов защиты прав.

Само по себе признание недействительным зарегистрированного права ответчика не может повлечь за собой восстановление права собственности истца на спорное имущество, поскольку может привести лишь к исключению записи о праве ответчика из ЕГРП.

Вопрос о квалификации иска о признании недействительным зарегистрированного права решен Президиумом ВАС РФ в Постановлении от 28.04.2009 № 15148/08, в котором суд занял принципиальную и однозначную позицию о том, что в ГК РФ, в Федеральном законе от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в иных законах не предусмотрен такой способ защиты, как признание недействительным зарегистрированного права, т.е. данный способ защиты является ненадлежащим.

Следовательно, в случае оспаривания зарегистрированного права заинтересованное лицо вправе применить один из способов защиты гражданских прав, который предусмотрен ст. 12 ГК РФ. Постараемся определить, какой именно.

В литературе высказано мнение о том, что требование об оспаривании зарегистрированного права собственности следует квалифицировать как негаторный иск. В качестве примера можно привести суждение С.Г. Шевцова о том, что иск об аннулировании зарегистрированного права собственности ответчика на недвижимое имущество или об исключении записи из реестра фактически является негаторным иском<sup>17</sup>. Или, например, О.Г. Ломидзе и Э.Ю. Ломидзе говорят о том, что «иск владеющего собственника о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права (восстановлении записи в реестре

относительно права собственника и погашении записи о титуле иного лица), по своей сути является негаторным»<sup>18</sup>.

Такое мнение кажется нам крайне нелогичным, поскольку негаторный иск направлен на устранение фактических преград к нормальному пользованию недвижимой вещью. Наличие регистрационной записи за другим лицом является юридической помехой, которая никак не затрудняет пользование недвижимой вещью. Наличие такой записи создает препятствие к реализации правомочия распоряжения, которое заключается в возможности определять судьбу вещи.

Основанием оспаривания зарегистрированного права является недействительность правоустанавливающих документов, послуживших основанием к такой регистрации. Это достигается посредством предъявления требования о признании сделки недействительной или требования о признании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления недействительным.

Выбор надлежащего способа оспаривания зависит от фактических обстоятельств конкретного дела. В судебной практике пока не сформирован единый подход к данной проблеме. В связи с этим попытаемся предложить наиболее оптимальные и нормативно обоснованные варианты оспаривания.

Первым вариантом оспаривания зарегистрированного права является требование о применении последствий недействительности сделки в виде возврата объекта недвижимости.

Данный вариант оспаривания применяется только в случае, если сторонами спора по оспариванию зарегистрированного права выступают те же лица, что и сторонами недействительной сделки. Если же приобретатель по недействительной сделке в последующем произвел отчуждение спорной недвижимости, для оспаривания зарегистрированного права третьего лица (лица, не участвующего в первой сделке) следует заявлять вещно-правовое требование.

<sup>17</sup> Шевцов С.Г. Проблема конкуренции способов защиты вещных прав // Арбитражный и гражданский процесс. 2008. № 10. С. 5.

<sup>18</sup> Ломидзе О.Г., Ломидзе Э.Ю. Защита права собственника недвижимости и стабилизация положения ее приобретателя: влияние регистрации // Вестник ВАС РФ. 2007. № 1. С. 27—28.

Второй и третий варианты оспаривания зарегистрированного права связаны с использованием вещных исков и применяются, когда стороны спора об оспаривании и стороны первоначальной недействительной сделки не совпадают.

Реституция в такой ситуации не применяется, поскольку между первоначальным собственником и последним приобретателем нет непосредственной правовой связи. Их связывает только цепочка недействительных сделок. На невозможность использования реституции в таких ситуациях указано в Постановлении Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 № 6-П.

Второй вариант оспаривания зарегистрированного права реализуется посредством виндикационного иска и применяется, если истец не обладает на предмет спора зарегистрированным правом и фактически им не владеет. Рассмотрением виндикационного иска обеспечивается возможность установления добросовестности приобретения имущества ответчиком, а также защита владельца правилами об исковой давности, что гарантирует всем участникам спора защиту их интересов.

В своей практике ВАС РФ исходит из того, что, поскольку истец не владеет спорной недвижимостью и не обладает на нее зарегистрированным правом, оспаривание права собственности ответчика невозможно без предъявления виндикационного иска<sup>19</sup>. Данная правовая позиция встречается в практике окружных судов<sup>20</sup>.

Третий, и последний, вариант оспаривания зарегистрированного права применяется, если истец является фактическим владельцем недвижимого имущества, зарегистрированное право на которое им оспаривается. В этой ситуации защита прав истца в отношении недвижимости может производиться лишь посредством заявления требования о признании права собственности на указанное имущество.

Возможность использования в описанной ситуации иска о признании права собственности для оспаривания зарегистрированного права собственности предусмотрена в п. 58 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

В подп. «г» п. 2.7 раздела 4 Концепции развития гражданского законодательства указано, что защита вещного права на недвижимое имущество, если оно зарегистрировано в ЕГРП за другим лицом, возможно посредством иска о признании права собственности.

Следовательно, в настоящее время для оспаривания зарегистрированного права на недвижимость необходимо применять последствия недействительности сделки в виде возврата объекта недвижимости (если сторонами спора являются стороны такой сделки), а если применение реституции невозможно (стороны спора не совпадают со сторонами недействительной сделки) — заявлять виндикационный иск (если истец не владеет предметом спора) или иск о признании права собственности (если истец сохранил владение предметом спора). А негативный иск не может быть использован для оспаривания зарегистрированного права.

### Иск о признании права собственности не является разновидностью негативного иска

Говоря о возможности оспаривания зарегистрированного права на недвижимость путем предъявления негативного иска, авторы исходят из отнесения иска о признании права собственности к разновидности негативного иска. В правовой литературе высказано мнение о том, что иск о признании права собственности обладает чертами негативного иска<sup>21</sup>. С такой пози-

<sup>19</sup> См.: Постановления Президиума ВАС РФ от 27.01.2009 № 10527/08, от 15.09.2009 № 5429/09 и др.

<sup>20</sup> См.: постановления ФАС Северо-Западного округа от 13.12.2007 по делу № А56-51773/2005; ФАС Северо-Кавказского округа от 01.10.2009 по делу № А32-4151/2009, и др.

<sup>21</sup> См.: Венедиктов А.В. Гражданско-правовая охрана социалистической собственности в СССР. М.—Л., 1954. С. 79—80; Хаянян А.В. Защита прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 1974. С. 19; Канчукова А.В. Недвижимость как объект права собственности (вопросы теории и практики): автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005.



цией трудно согласиться, можно привести множество аргументов в подтверждение ее несостоятельности.

Негаторный иск и иск о признании права собственности предъявляются в разных ситуациях. Иск о признании права собственности устраняет сомнения в наличии у истца вещного права на предмет спора. Негаторный иск связан с устранением помех и ограничений в пользовании собственником своей вещью, когда право собственности истца сомнению не подвергается, а ответчик претендует на возможность использования чужой вещи.

Негаторный иск направлен на восстановление положения, существовавшего до нарушения, которое может быть достигнуто путем воспреещения создаваемых ответчиком помех или устранения последствий нарушения. Иск о признании права собственности предъявляется, когда право лица неочевидно для иных участников гражданского оборота. В судебной практике не раз отмечалось, что признание права как способ защиты возможно, когда само право уже существует и необходимо лишь судебное подтверждение данного факта<sup>22</sup>.

Кроме того, при заявлении всех видов исков необходимо доказывать наличие субъективного вещного права, которое нарушено или оспорено. Но если при негаторном иске это одно из направлений доказывания, то в иске о признании права собственности это цель самого требования.

Негаторный иск используется для защиты от нарушений, создающих помехи в использовании собственником своей вещи, т.е. тогда, когда ответчик не стремится присвоить себе субъективное право, а когда он чинит помехи в реализации этого права, не сомневаясь в факте его наличия у собственника. В ситуации, когда ответчик создает помехи в пользовании вещью, а истец не может доказать бесспорность своего права,

он может заявлять два самостоятельных иска: сначала иск о признании права собственности (для устранения сомнений в наличии субъективного права на вещь), а затем негаторный иск (для устранения фактических помех к пользованию спорной вещью).

Статья 304 ГК РФ определяет негаторный иск как требование об устранении всяких нарушений права собственности, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Сторонники негаторной природы иска о признании права собственности основываются на том, что в связи с широкой формулировкой ст. 304 ГК РФ данный иск формально подпадает под определение, которое дает ГК РФ негаторному иску. С таким обоснованием нельзя согласиться, поскольку иск о признании права собственности не подпадает под действие ст. 304 ГК РФ, так как в этой статье речь идет о нарушении вещного права, а иск о признании права собственности связан с оспариванием вещного права. А в соответствии со ст. 11 ГК РФ нарушение и оспаривание являются самостоятельными фактическими основаниями для защиты гражданских прав. Следовательно, даже с точки зрения юридической техники и формального толкования ст. 304 ГК РФ иск о признании права собственности не может быть разновидностью негаторного иска.

Оспаривание характеризует состояние неопределенности относительно содержания и/или существования права, которое и устраняется путем предъявления иска о признании права. Как отмечает А.А. Иванов, «признание права как такового имеет смысл в случае, когда некто его отрицает, хотя и не совершает каких-либо активных действий, его нарушающих»<sup>23</sup>.

Отличительной особенностью оспаривания является то, что помеха, создаваемая им, всегда носит юридический характер. Под оспариванием права А.В. Люшня понимает создание юридических препятствий собственнику в осуществлении его права<sup>24</sup>. Нарушение права создает помехи фактического характера. Например, незаконное завладение чужой вещью, возве-

С. 25; Ерохова М. Комментарий к Постановлению Пленума ВАС РФ от 12 октября 2006 года № 54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество» // *Хозяйство и право*. 2007. № 2. С. 17, и др.

<sup>22</sup> См.: постановления ФАС Дальневосточного округа от 28.07.2009 № Ф03-3461/2009; ФАС Московского округа от 28.09.2009 № КГ-А40/9911-09; ФАС Уральского округа от 22.11.2006 № Ф09-9331/06-С6 и др.

<sup>23</sup> Иванов А.А. *Правовые средства защиты права частной собственности* // *Известия вузов. Правоведение*. 2001. № 6. С. 84.

<sup>24</sup> Люшня А.В. *Признание права собственности как способ защиты гражданских прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук*. М., 2005. С. 16—17.



дение забора, затрудняющего проход (проезд) к зданию собственника.

Иск о признании вещного права предъявляется в случае, когда субъективное вещное право оспаривается, но отсутствует его нарушение. А негаторный иск предъявляется, когда собственнику чинятся фактические помехи в нормальном пользовании своей вещью, т.е. когда совершено нарушение его прав.

Россия не единственная страна, где способы защиты делятся в зависимости от характера противоправных действий ответчика. Возможность использования негаторного иска в качестве средства защиты от оспаривания не предусмотрено и в законодательстве западноевропейских стран. Так, в п. 1 § 1004 ГГУ сказано, что «если право собственности нарушается иным образом, кроме захвата или незаконного лишения владения, собственник может потребовать от нарушителя устранения нарушения».

В комментариях к данной норме не встречаются примеры, когда она позволяла бы защититься от юридических помех, т.е. оспаривания. В практике германских судов по негаторным искам встречаются только дела, в которых истцы просят защиты от фактических помех, например запрет прохода по земельному участку людей и животных, фотографирование и профессиональное распространение фотографий земельного участка, размещение рекламы в почтовом ящике, если это прямо запрещено собственником посредством объявления на почтовом ящике и иным образом, и пр.<sup>25</sup>

В вопросе определения правовой природы иска о признании права собственности ВАС РФ все больше склоняется к его квалификации как негаторного, в случае если владение истца не прерывалось<sup>26</sup>. Так, в Постановлении Президиума ВАС РФ от 06.11.2007 № 8665/07 суд указал, что требование о признании права собственности надлежало рассматривать как

требование, аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его прав в отношении спорного помещения, не связанных с лишением.

Судебная практика в такой квалификации исходит только из неудачной и излишне размытой характеристики негаторного иска, данной в ст. 304 ГК РФ. То есть суды идут по этому пути только по причине несовершенства законодательства.

Указанная выше правовая позиция ВАС РФ связана только с необходимостью нормативного обоснования неприменения исковой давности к требованиям о признании права собственности. Но в вопросе применения срока исковой давности к данному требованию следует исходить из его правовой природы, сущности.

Решение проблемы применимости исковой давности к искам о признании права собственности находится в установлении существа понятий, которые использует законодатель. Из содержания ст. 195, 199, 200 ГК РФ следует, что защита прав ограничена во времени лишь для нарушенных прав. Но в силу п. 1 ст. 11 ГК РФ судебной защите подлежат нарушенные и оспариваемые права.

Следовательно, законодатель ограничивает срок обращения за защитой нарушенного права<sup>27</sup>, но не устанавливает таких ограничений относительно случаев оспаривания права. Фактическим основанием предъявления иска о признании вещного права является как раз оспаривание наличия вещного права. При этом оспаривание наличия субъективного вещного права всегда носит длящийся характер.

Требование о признании права не может быть связано с нормами об исковой давности, так как само применение исковой давности предполагает все же предварительное установление судом права на стороне истца<sup>28</sup>. Нарушено может быть только конкретное право, а в рассматриваемом случае наличие права оспаривается, подвергается сомнению.

<sup>25</sup> Palandt. *Buergerliches Gesetzbuch*. 57 Aufl. Verlag C.H. Beck. Muenchen, 1998. S. 1172. Rn. 5—7.

<sup>26</sup> См.: Постановления Президиума ВАС РФ от 21.09.2010 № 6436/09, от 02.06.2009 № 2147/09, от 02.08.2005 № 1206/05 и др.

<sup>27</sup> Именно поэтому исключение из общего правила установлено только для негаторного иска (ст. 208 ГК РФ), так как он может быть заявлен лишь до тех пор, пока длится нарушение или не ликвидированы его последствия.

<sup>28</sup> Скловский К.И. *Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы*. М., 2004.

ТЕМА НОМЕРА:

Защита права собственности: частноправовые средства и публично-правовые аспекты



По мотивам отсутствия нарушения права, защищаемого рассматриваемым иском, ФАС Волго-Вятского округа сформировал практику, в соответствии с которой применение исковой давности к искам о признании права собственности невозможно. Ответчик по указанному иску не является лицом, нарушившим гражданские права истца; исковая давность как срок для защиты нарушенного права не подлежит применению к искам, предъявляемым для защиты права, нарушение которого еще не произошло<sup>29</sup>.

Получается, что вполне обоснован вывод о невозможности применения исковой давности в отношении требования иска о признании вещного права в силу его

специфики, а не отнесения к разновидности негаторного иска.

Таким образом, даже несмотря на неудачную формулировку ст. 304 ГК РФ, иск о признании права собственности не может быть отнесен к разновидности негаторного требования. При этом определение правовой природы иска о признании права собственности вызывает множество затруднений как доктринального, так и практического свойства. Тем не менее наиболее продуктивной представляется позиция о вещно-правовой природе иска о признании права собственности в качестве самостоятельного требования.

---

---

---

<sup>29</sup> См.: постановления ФАС Волго-Вятского округа от 22.06.2006 по делу № А79-16352/2005, от 18.09.2007 по делу № А43-259/2007-17-5, от 11.01.2008 по делу № А31-533/2007-21, от 20.02.2009 по делу № А11-172/2008-К1-1/59 и др.