

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально–педагогический
университет»

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
специализации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ВКР: 345

Екатеринбург 2017

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально–педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социально–экономического образования
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующая кафедрой права
_____ А.А. Воронина
« ____ » _____ 2017 г.

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ВКР: 345

Исполнитель:

студент группы ПВД-413

(подпись)

Э.И.Рамазанов

Руководитель:

к.ю.н., Доцент

(подпись)

Т. М. Звездина

Нормоконтролер:

ст. преподаватель

(подпись)

К.А. Игишев

Екатеринбург 2017

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ ЗАЩИТЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ.....	9
1.1. Понятие права собственности как объекта защиты	9
1.2. Понятие и сущность защиты права собственности.....	13
2. ХАРАКТЕРИСТИКА ВЕЩНО-ПРАВОВЫХ СПОСОБОВ ЗАЩИТЫ СОБСТВЕННОСТИ.....	18
2.1. Понятие и практика применения исков о признании права собственности. 18	
2.2. Понятие и практика применения виндикационных исков.....	20
2.3. Понятие и практика применения негаторных исков.....	27
3. АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ПО ТЕМЕ ВКР	35
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА.....	47
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	51
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	53
ПРИЛОЖЕНИЕ А	57
ПРИЛОЖЕНИЕ Б	62
ПРИЛОЖЕНИЕ В.....	68

РЕФЕРАТ

Дипломная работа выполнена на 65 страницах, содержит 44 нормативно – правовых и научных источников.

Ключевые слова: СОБСТВЕННОСТЬ, ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ, ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ, ПРИЗНАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ, ВИНДИКАЦИЯ, НЕГАТОРНЫЙ ИСК.

Объект исследования: общественные отношения, опосредующие защиту права собственности.

Предмет дипломного исследования: нормы гражданского законодательства, регулирующие вопросы защиты права собственности, а также практика их применения.

Цель работы: комплексное исследование проблематики защиты права собственности в современной Российской Федерации.

Изучены теоретико – правовые основы защиты права собственности, проведен анализ практики использования отдельных способов защиты права собственности.

В результате исследования выработаны некоторые предложения, которые могут быть приняты во внимание законодателем.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Право собственности – одно из наиболее динамичных правовых явлений всей истории права. Постоянные изменения общественных отношений, политики государства оказывают самое непосредственное влияние на правовые нормы, закрепляющие субъективное право собственности¹. Необходимость правового регулирования отношений собственности, установления и закрепления реальных возможностей осуществления и защиты права собственности всегда имела особую важность.

Важность гарантий прав и законных интересов собственников наряду с другими естественными правами и свободами граждан, действенной их защиты в случае нарушения рассматривалась в качестве одного из критериев укрепления законности и правопорядка в государстве. Более того, на сегодняшний день одним из признаков правового демократического государства и сильного гражданского общества выступают состояние и степень гарантированности права каждого на собственность².

Следует отметить, что устоявшиеся экономические отношения собственности требуют придания им необходимой правовой окраски, что соответствует целям и задачам собственника, ввиду чего возникает необходимость в закреплении гарантий осуществления права собственности на законодательном уровне. Вместе с тем законодательное регламентирование отношений собственности проходит через сложный процесс соответствующих процедур рассмотрения, принятия и опубликования актов законодательства, после прохождения которых нормы законодательства о праве собственности получают правоустанавливающее

¹ Карнушин Е.В. Абсолютное правоотношение права собственности через призму его ограничений // Юрист. 2014. № 5. С. 15.

² Степин А.Б. Понятие и общая характеристика института защиты частного права в российском законодательстве // Российская юстиция. 2016. № 7. С. 11.

воздействие, в отношении как собственников, так и всех его контрагентов. А именно закрепленные в актах законодательства гарантии осуществления и защиты права собственности способствуют свободной реализации правомочий собственника, а также их защите от нарушений и восстановлению прежнего до нарушения его имущественного состояния. Помимо этого, акты законодательства о гарантиях осуществления и защите права собственности в то же время устанавливают специальные правила, возлагающие на других лиц, т.е. несобственников, обязанности по воздержанию от посягательства на чужую присвоенную собственность, невыполнение которых должно приводить к применению неотвратимой и наказуемой ответственности.

Обеспечение прав и интересов собственников обеспечивается также путем закрепления в актах законодательства правил, обязывающих как государственные органы власти и управления, так и другие субъекты общественных отношений собственности способствовать осуществлению и защите права собственности, что также подразумевает под собой невмешательство в их экономическую деятельность.

Безусловно, проблемы права собственности достаточно полно и глубоко разработаны в цивилистике, однако как показывает практика, возникает много неясностей и споров, которые можно ликвидировать и преодолеть, продолжая изучение института права собственности¹.

Указанное в полной мере относится и к проблематике защиты права собственности, что подтверждается многочисленной судебной практикой всех регионов Российской Федерации.

Степень изученности темы исследования. Следует отметить, что в дореволюционный период развития цивилистической мысли России, в советское время и в последние десятилетия в научных работах, так или иначе, рассматривалась проблема способов защиты гражданских прав. Эти

¹ *Полуйчик Н.Е.* Споры о праве собственности // Гражданин и право. 2013. № 5.

исследования касались изучения широкого набора гражданско-правовых способов защиты прав и законных интересов субъектов гражданского права. Однако специальных работ комплексного характера по исследованию системы гражданско-правовых способов защиты прав и законных интересов собственника до настоящего времени недостаточно. С учетом этого, можно утверждать, что проблемы, относящиеся к предмету исследования данной работы относятся к числу актуальных, недостаточно исследованных и требующих более углубленного изучения.

Целью работы является комплексное исследование гражданско-правового регулирования защиты права собственности.

Для достижения указанной цели поставлены следующие задачи:

1. Изучить понятие права собственности как объекта защиты;
2. Определить понятие и способы защиты права собственности;
3. Проанализировать сущность и особенности применения отдельных способов защиты права собственности;
4. Исследовать судебную практику по указанной тематике.

Объектом исследования являются общественные отношения, опосредующие защиту права собственности.

Предметом исследования являются нормы гражданского законодательства, регулирующие вопросы защиты права собственности, а также практика их применения.

Теоретической основой исследования послужили труды таких авторов как А.И. Базилевич, Н.И. Бочаров, Б.Г. Данилова, Д.В. Дернова, И.Б. Живихина, О.А. Минеев, действующее законодательство и правоприменительная практика в рассматриваемой сфере.

Методологической основой работы является общенаучный диалектический метод, предполагающий объективность и всесторонность познания исследуемых явлений. Также использовались формально-

логический, формально-юридический методы и специальные методы исследования: комплексный, системный.

Структура работы соответствует поставленным цели и задачам. Работа состоит из введения, двух глав, заключения, списка использованных источников.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ ЗАЩИТЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

1.1. Понятие права собственности как объекта защиты

Российский законодатель не дает конкретного понятия права собственности, но он традиционно раскрывает понятие этого правового феномена через триаду правомочий: владения, пользования и распоряжения (ст. 209 ГК РФ).

Исходя из ст. 209 ГК РФ, право собственности в субъективном смысле означает юридически обеспеченную возможность для лица, присвоившего имущество, владеть, пользоваться и распоряжаться этим имуществом по своему усмотрению в тех случаях, которые установил законодатель. Для того чтобы уяснить содержание и объем права собственности, необходимо раскрыть понятия владения, пользования и распоряжения. Проанализирую каждое правомочие, составляющее право собственности.

Под правомочием владения понимается основанная на законе (т. е. юридически обеспеченная) возможность иметь у себя данное имущество, содержать его в своем хозяйстве (фактически обладать им, числить на своем балансе и т. п.). Владение вещью может быть и незаконным. Законным называется владение, которое опирается на какое-либо правовое основание, т.е. на юридический титул владения. Законное владение часто именуют титульным. Незаконное владение на правовое основание не опирается, а потому является беститульным¹.

Вещи, по общему правилу, находятся во владении тех, кто имеет то или иное право на владение ими. Указанное обстоятельство позволяет при рассмотрении споров по поводу вещи исходить из презумпции законности

¹ Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. М., 2017. С. 111.

фактического владения. Иными словами, тот, у кого вещь находится, предполагается имеющим право на владение ею, пока не доказано обратное.

Такое полномочие собственника как пользование – многолико. Однако в вопросе о том, какие действия входят в содержание этого правомочия, единства нет. У. Маттеи, например, называет следующие виды пользования недвижимым имуществом: право на огораживание земельных участков, недропользование, водопользование, устройство насаждений и приобретение плодов, возведение построек и проведение границ земельного участка¹. В литературе подчас проводится разграничение между собственно пользованием и извлечением плодов из имущества; практическое значение оно имело в римском праве, знавшем личные сервитуты *usus* и *usufruct*, из которых первый предоставлял только пользование имуществом без права на его плоды, а второй – и непосредственно пользование, и извлечение плодов.

Кроме того, это разграничение имеет значение в рамках германской традиции рассмотрения имущественного найма (*Miete*) как отношения, не предоставляющего нанимателю права плоды, а аренды (*Pacht*) - как предоставляющей такое право. Наконец, спорным остается вопрос о том, чем является потребление, уничтожение вещи.

Согласно господствующей точке зрения, в этом случае происходит одновременно и пользование, и распоряжение имуществом, хотя Д.И. Мейер, например, видел здесь только распоряжение, а Д.М. Генкин – только пользование. А.Н. Латыев полагает, что под пользованием следует понимать все-таки любое извлечение полезных свойств вещи, в том числе и приобретение ее естественных плодов (приобретение т.н. «гражданских плодов» представляет собой, по сути дела, либо распоряжение самой вещью, либо распоряжение ее естественными плодами), и потребление имущества,

¹ *Mattei U.* Основные принципы права собственности // Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. М., 2012. С.180-198.

но в последнем случае одновременно происходит и распоряжение имуществом¹.

Таким образом, правомочие пользования представляет собой основанную на законе возможность эксплуатации, хозяйственного или иного использования имущества путем извлечения из него полезных свойств, его потребления. Оно тесно связано с правомочием владения, ибо в большинстве случаев можно пользоваться имуществом, только фактически владея им.

Необходимо отметить, что право распоряжения присуще практически всем имущественным правам. Здесь, однако, нужно отличать распоряжение правом и распоряжение его объектом. Если первое, действительно, свойственно практически любому имущественному праву, то второе, понимаемое как возможность определять содержание и принадлежность вещных прав (в том числе и самого права собственности), оказывается присущим совсем немногим правам.

Прежде всего, к ним относится право собственности; более того, право распоряжения нередко считается составляющим самую сущность права собственности, из-за чего отечественные дореволюционные юристы считали «неудобомыслимым» выделение этого правомочия в самостоятельное вещное право².

Действительно, предоставление несобственнику полного и безусловного права распоряжаться вещью представить довольно трудно, однако существуют права, при определенных условиях ограничивающие собственника в распоряжении. К ним относятся: залоговое право, близкие к нему известные иностранным законодательствам права вроде земельного или рентного долга, а также упомянутые уже вещные выдачи и права на преимущественное приобретение вещей. Правомочие распоряжения означает аналогичную возможность определения юридической судьбы имущества

¹ Подобной точки зрения придерживается и Е.А. Суханов.

² *Мейер Д.И.* Русское гражданское право (в 2-х ч.). По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902. М., 2010. С. 20.

путем изменения его принадлежности, состояния или назначения (отчуждение по договору, передача по наследству, уничтожение и т. д.).

Таким образом, в своей совокупности названные правомочия исчерпывают все предоставленные собственнику возможности. Теоретические попытки дополнить эту «триаду» другими правомочиями, например правомочием управления, оказались безуспешными. При более тщательном рассмотрении такие «правомочия» оказываются не самостоятельными возможностями, предоставляемыми собственнику, а лишь способами реализации уже имеющихся у него правомочий, т. е. формами осуществления субъективного права собственности. Некоторые цивилисты предлагали и предлагают, наоборот, отказаться от данного перечня полномочий, однако, отказ от перечисления правомочий, не позволил бы ответить на вопрос о содержании субъективного вещного права¹.

Необходимо также указать, что определяющей характеристикой правомочий собственника является возможность их осуществления по своему усмотрению, т.е. независимо от других лиц, своей властью и в своем интересе. Собственник вправе совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы другим способом и т.д.².

Важная особенность правомочий собственника заключается еще и в том, что они позволяют ему устранять, исключать всех других лиц от какого-либо воздействия на принадлежащее ему имущество, если на то нет его воли. В отличие от этого, правомочия иного законного владельца, даже одноименные с правомочиями собственника, не только не исключают прав на то же имущество самого собственника, но и возникают обычно по воле

¹ Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. М., 2012. С. 193.

² Новоселова Л.А. Определение объектов права собственности // Гражданин и право. 2014. № 1. С. 33.

последнего и в предусмотренных им пределах, например по договору аренды.

С учетом вышеизложенного субъективное право собственности можно определить как закрепленную законом возможность лица по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, одновременно принимая на себя бремя и риск его содержания.

1.2. Понятие и сущность защиты права собственности

В настоящее время по-прежнему не сформулировано единое понятие защиты права собственности. Многие современные учёные-цивилисты критикуют высказанное по этому поводу мнение своих предшественников. Так, например, особым образом толкует мнение В.П. Грибанова в отношении права собственности О.А. Минеев.

В частности, он утверждает, что, рассматривая право на защиту в качестве одной из возможностей собственника, мы вместо традиционной триады правомочий собственника - владение, пользование и распоряжение - получаем дополнительное четвертое правомочие - правомочие на защиту, что, по его мнению, недопустимо. Ученый отмечает, что отсутствие в триаде правомочий собственника хотя бы одного из них, создает иное субъективное право, отличное от права собственности¹. В то же время исключение из правомочий собственника права на защиту никак не меняет содержания права собственности.

На основании вышеприведенных аргументов О.А. Минеев формирует собственное мнение на природу защиты права собственности. Он полагает, что право на защиту необходимо признать особым субъективным гражданским правом, которое принадлежит обладателю любого из других гражданских прав, как личности, непосредственно в силу соответствующих

¹ *Минеев О.А.* Гражданско-правовые способы защиты вещных прав // Свобода, право, рынок. Волгоград, 2014. С. 102.

норм Конституции РФ, в которой оно названо одним из важнейших прав человека, и Гражданского кодекса РФ. Данное право, следовательно, существует параллельно с тем правом, реализацию и уважение которого оно призвано обеспечить средствами государственного принуждения, и не должно отождествляться с самим защищаемым субъективным гражданским правом. Примечательно, что автор находит подтверждение своих рассуждений у самого В.П. Грибанова, мнение которого отрицает. Поскольку работа В.П. Грибанова носит название «Пределы осуществления и защиты гражданских прав», О.А. Минеев полагает, что автор монографии разделяет между собой понятия «осуществления» и «защиты» права¹.

Аналогично определяет защиту права собственности А.И. Базилевич, который указывает, что право на защиту является самостоятельным субъективным гражданским правом, установленным Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ и иными федеральными законами и международно-правовыми актами, и существует объективно, т.е. независимо от того, нуждается в нем носитель этого права в данный конкретный момент или нет².

И.Б. Живихина полагает, что данное мнение слабо теоретически обоснованно, и рассматривает защиту права собственности с иных позиций, начиная исследование с определения категории «субъективное право»³.

Отдельные исследователи, соглашаясь с предложенной дефиницией субъективного права, считают целесообразным включить в его содержание «возможность прибегнуть в необходимых случаях к содействию принудительной силы государственного аппарата для осуществления должного поведения обязанных лиц». Весьма существенно также дополнение

¹ Минеев О.А. Указ. соч. С. 103.

² Базилевич А.И. *Формы защиты субъективных гражданских прав: Дис. ... канд. юрид. наук / Ульяновский государственный университет. Институт права и государственной службы. Ульяновск, 2011.*

³ Живихина И.Б. *Общетеоретические вопросы защиты права собственности. М., 2012. С. 11.*

О.С. Иоффе, который указывает, что «возможность прибегнуть в необходимых случаях к принудительной силе государственного аппарата существует не параллельно с другими закрепленными в субъективном праве возможностями, а свойственна им самим, так как без этого они не были бы юридическими возможностями»¹.

И.Б. Живихина отмечает, что содержание субъективного гражданского права собственности с материально-правовой точки зрения представляет три группы возможностей: а) собственник может прикладывать определенные усилия для достижения позитивного интереса, то есть владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом в соответствии со ст. 209 ГК РФ; б) может защищать свое право самостоятельно, как посредством самозащиты, так и посредством применения мер оперативного воздействия; в) может требовать защиты права собственности юрисдикционными органами путем применения мер принудительного воздействия².

Таким образом, содержание права на защиту составляют второй и третий элементы права собственности. В науке гражданского права данные возможности носят название материально-правовых и процессуальных.

Материально-правовое содержание права на защиту включает в себя: 1) возможность управомоченного лица использовать дозволенные законом средства принудительного воздействия на правонарушителя, защищать принадлежащие ему права собственными действиями фактического порядка (самозащита); 2) возможность применения управомоченным лицом в отношении обязанного лица так называемых мер оперативного воздействия или мер, близких к самозащите³.

К процессуально-правовым возможностям относится возможность управомоченного обратиться к органам государственной власти и местного

¹ Иоффе О.С. Советское гражданское право. В 2 т. Т.1. Л., 1958. С. 73.

² Живихина И.Б. Там же. С. 13.

³ Кораблева М.С. Защита гражданских прав: новые аспекты // Актуальные проблемы гражданского права. М.: Статут, 2014. С. 21.

самоуправления либо общественным объединениям с требованием понуждения обязанного лица к определенному поведению.

Думается, что в связи с изложенным можно сделать вывод о том, что защита права самостоятельным субъективным правом не является, а органично вписывается в содержание права собственности. Такая защита обеспечивается не только юрисдикционной деятельностью соответствующих органов, но и действиями самих заинтересованных лиц в правоотношении, то есть действиями управомоченного или обязанного лица.

Исходя из вышеизложенного под защитой права собственности следует понимать предоставленную в рамках права собственности возможность самостоятельно либо посредством применения мер государственно-принудительного воздействия обеспечить беспрепятственное осуществление правомочий собственником.

Установление четких пределов публичных и частных интересов, а также создание равных условий для защиты частной и государственной (муниципальной) собственности является необходимой гарантией реализации права на защиту каждым собственником. Вместе с тем, что не может противоречить данному принципу установление особых мер охраны и защиты в отношении отдельных форм собственности. Так, введение абсолютной виндикации государственной собственности необходимо в настоящее время в связи с нестабильностью действующего законодательства о приватизации. Защита права собственности охватывается более широким понятием «охрана отношений собственности».

Охрана отношений собственности осуществляется при помощи гражданско-правовых норм, которые: устанавливают принадлежность материальных благ субъектам гражданских правоотношений и определяют степень их имущественного обособления; обеспечивают собственникам условия реализации их прав в определенных пределах; устанавливают неблагоприятные последствия для лиц, нарушивших права собственников.

Иными словами, отношения собственности охраняются при помощи закрепления в гражданско-правовых нормах пределов осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения принадлежащим субъектам гражданских правоотношений имуществом и установления неблагоприятных последствий для лиц, нарушающих права собственников.

В зависимости от характера посягательства на права собственника и содержания предоставляемой защиты выделяются вещно-правовые, обязательственно-правовые и иные способы защиты. При непосредственном нарушении права собственности, связанном с противоправными действиями третьих лиц, исключающими или ограничивающими осуществление собственником своих правомочий, применяется вещно-правовая защита, направленная на устранение препятствий к осуществлению права собственности. Она ориентирована на защиту непосредственно права собственности и не связана с какими-либо конкретными обязательствами между собственником и нарушителем. Предъявляемые в этих случаях иски являются вещно-правовыми, а предоставляемая в результате рассмотрения исков защита носит вещно-правовой характер. К вещно-правовым искам относятся виндикационный и негаторный иски.

Таким образом, в заключение можно констатировать, что субъективное право собственности можно определить как закрепленную законом возможность лица по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, одновременно принимая на себя бремя и риск его содержания.

Под защитой права собственности следует понимать предоставленную в рамках права собственности возможность самостоятельно либо посредством применения мер государственно-принудительного воздействия обеспечить беспрепятственное осуществление правомочий собственником.

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ВЕЩНО-ПРАВОВЫХ СПОСОБОВ ЗАЩИТЫ СОБСТВЕННОСТИ

2.1. Понятие и практика применения исков о признании права собственности

В зависимости от характера посягательства на права собственника и содержания предоставляемой защиты выделяются вещно-правовые, обязательственно-правовые и иные способы защиты. Вещно-правовые способы защиты собственности – это предусмотренные законом меры правоохранительного порядка, используемые управомоченным лицом для защиты права собственности и законных интересов собственника. К вещно-правовым искам относятся виндикационный и негаторный иски. Итак, под защитой права собственности следует понимать предоставленную в рамках права собственности возможность самостоятельно либо посредством применения мер государственно-принудительного воздействия обеспечить беспрепятственное осуществление правомочий собственником.

Специфика вещно-правовых способов защиты заключается в том, что эти способы направлены на защиту права собственности или иных вещных прав как абсолютного права, т.е. они не связаны с конкретными договорными и внедоговорными обязательствами и имеют целью восстановление нарушенного права путем: возврата незаконно изъятой у него вещи; исправления поврежденной вещи; устранения препятствий в пользовании вещью.

Все указанное достигается при восстановлении владения, пользования к распоряжения собственника или обладателя иного вещного права определенной вещью, т.е. при восстановлении абсолютного права. К вещно-правовым способам защиты права собственности и иных вещных прав относятся: признание права собственности или иного вещного права;

истребование имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск); устранение нарушения права собственности или иного вещного права, хотя бы эти нарушения и не соединены с лишением владения (негаторный иск).

Следует отметить, что основным вещно-правовым способом защиты имущественного права является признание права, и чаще всего речь следует вести о признании права собственности.

Признание права стоит первым среди поименованных способов защиты гражданских прав, перечисленных в ст. 12 ГК РФ. В научной литературе подчеркивается, что признанием права устраняются сомнения в принадлежности этого права соответствующему лицу, тем самым исключается возможность присвоения этого права другим лицом¹. Указанный способ защиты тесным образом связан с гражданским судопроизводством, поскольку именно в нем вопросы признания права приобретают особое значение.

В одном из постановлений суд, ссылаясь на ст. ст. 11, 12 и п. 2 ст. 218 ГК РФ, разъяснил, что признание права собственности как способ судебной защиты, направленный на создание стабильности и определенности в гражданских правоотношениях, представляет собой отражение в судебном акте возникшего на законных основаниях права, наличие которого не признано кем-либо из субъектов гражданского оборота. Поэтому иск о признании права подлежит удовлетворению только в случае установления правовых оснований для обладания истцом спорной вещью на заявленном им праве. Наличие данных обстоятельств должен доказать истец в порядке ст. 65 АПК РФ².

Таким образом, суд, рассматривающий спор о признании права, вынужден исследовать многие смежные вопросы, которые могут затрагивать

¹ Дернава Д.В. Исковая форма защиты субъективных прав граждан в гражданском процессе // Арбитражный и гражданский процесс. 2012. № 11. С. 20.

² Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31 января 2012 г. N 15АП-13266/2011 по делу № А53-12915/2011.

компетенцию других органов государственной власти, в частности регистрирующих¹. Необходимость в данном способе защиты возникает тогда, когда наличие у лица определенного субъективного права подвергается сомнению, субъективное право оспаривается, отрицается или имеется реальная угроза таких действий. Зачастую неопределенность субъективного права приводит к невозможности его использования или по крайней мере затрудняет такое использование. Например, если собственник жилого дома не имеет на него правоустанавливающих документов, он не может этот дом продать, подарить, обменять и т.д. Признание права как раз и является средством устранения неопределенности во взаимоотношениях субъектов, создания необходимых условий для его реализации и предотвращения со стороны третьих лиц действий, препятствующих его нормальному осуществлению.

Признание права как средства его защиты по самой своей природе может быть реализовано лишь в юрисдикционном (судебном) порядке, но не путем совершения истцом каких-либо самостоятельных односторонних действий. Требование истца о признании права обращено не к ответчику, а к суду, который должен официально подтвердить наличие или отсутствие у истца спорного права.

2.2. Понятие и практика применения виндикационных исков

Правом истребовать имущество из чужого незаконного владения наделяются собственники и иные лица, владеющие имуществом на законном основании. Иск, предъявляемый в таком случае, называется виндикационным, его корни следует искать в глубинах римской юриспруденции. Вопросы истребования имущества из чужого незаконного владения в современной цивилистике с давних времен вызывают

¹ Хорунжий С.Н. Признание права судом как способ защиты гражданских прав // Арбитражный и гражданский процесс. 2013. № 7. С. 15.

обоснованные научные дискуссии, которые в настоящее время подогрывает складывающаяся судебная практика. Трудно переоценить их практическое значение, так как виндикация обеспечивает возможность установления добросовестности приобретения имущества и его надлежащего собственника, соединения права и фактического владения, что гарантирует всем участникам спора защиту их прав и интересов, а также стабильность гражданского оборота.

Известно, что право собственности защищается мерами, предусмотренными главой 20 ГК РФ, они могут быть направлены на предупреждение, пресечение, предотвращение, устранение нарушения права, его восстановление и (или) компенсацию потерь¹. Нельзя сказать, что отечественная цивилистика уделяла мало внимания этому вопросу. Сейчас мы являемся свидетелями формирования новых представлений по поводу особенностей применения рассматриваемого способа защиты имущественных прав, сложилась обширная правоприменительная практика. Следует согласиться с тем, что в теории гражданского права нет достаточной ясности о юридической природе и содержании механизма института судебной защиты права собственности². Вместе с тем анализ действующего законодательства и материалов судебной практики позволяет выявить некоторые особенности применения виндикационного способа защиты.

Первая особенность заключается в том, что истец должен обладать правом собственности или иным вещным правом на спорную вещь. Так, решением арбитражного суда в удовлетворении исковых требований о признании права собственности на объект недвижимости было отказано на основании того, что лицо, не приобретя права собственности на объект недвижимости, не вправе было отчуждать этот объект, так как право собственности на это имущество до момента государственной регистрации

¹ *Бочаров Н.И.* Гражданско-правовые способы защиты права собственности на земельный участок // Юрист. 2014. № 7. С. 18.

² *Радаева О.И.* Проблемы судебной защиты права собственности и права общей собственности // Российский судья. 2013. № 1. С. 20.

сохраняется за продавцом¹.

Таким образом, следует обратить внимание, что если виндицируется недвижимое имущество, то право собственности на него должно быть зарегистрировано и внесено в ЕГРП. Однако отсутствие такой регистрации не является бесспорным основанием для отказа в удовлетворении требования. Так, в соответствии с позицией ВС РФ и ВАС РФ если лицо, считающее себя собственником спорного недвижимого имущества, не обладает на него зарегистрированным правом и фактически им не владеет, то вопрос о праве собственности на такое имущество может быть решен только при рассмотрении виндикационного иска при условии соблюдения ст. ст. 223 и 302 ГК РФ². Важно обратить внимание еще на одну позицию Верховного Суда РФ, согласно которой, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, но истребовать имущество из чужого незаконного владения или использовать такой способ защиты, как признание права, невозможно, допускается оспорить зарегистрированное право (обременение), подав иск о признании его отсутствующим³.

С виндикационным требованием может обратиться также и не собственник. В таком случае необходимым условием является наличие иного правового основания владения вещью, в том числе права пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения или оперативного управления. Пленум ВС РФ и Пленум ВАС РФ подтвердили, что давностный владелец имеет право на защиту своего владения путем предъявления виндикационного требования. До приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом, как своим собственным, имеет право на защиту своего

¹ Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21 октября 2015 г. по делу № А54-6434/2014 // СПС "КонсультантПлюс".

² Определение Верховного Суда РФ от 15.05.2012 № 67-В11-10 // СПС "КонсультантПлюс".

³ Определение Верховного Суда РФ от 10.02.2015 № 91-КГ14-5 // СПС "КонсультантПлюс".

владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания.

Вторая особенность заключается в строго индивидуальной направленности требования, так как истребовать свое имущество можно только от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении. Иск об истребовании имущества, предъявленный к лицу, в незаконном владении которого это имущество находилось, но у которого оно к моменту рассмотрения дела в суде отсутствует, не может быть удовлетворен. Его невозможно применить в отношении тех лиц, которые предметом спора не владеют. Более того, если даже во время судебного разбирательства спорное имущество было передано ответчиком другому лицу во временное владение, суд должен привлечь такое лицо в качестве соответчика, а если это имущество было отчуждено ответчиком другому лицу, а также передано во владение этого лица, суд должен допустить замену ненадлежащего ответчика надлежащим¹.

Третья особенность вытекает из того, что виндикационное требование может быть удовлетворено, только если истребуемая вещь сохранилась в натуре, а также если есть возможность ее индивидуализировать и идентифицировать. Так, например, если проведена полная реконструкция и создан новый имущественный комплекс, обладающий качественно иными инженерно-техническими и архитектурными свойствами, и реализация планов реконструкции подтверждается сведениями из ЕГРП об исключении истребуемого имущества из названного реестра, то указанные обстоятельства исключают возможность виндикации имущественного комплекса, уже не существующего в натуре, вследствие полной реконструкции и создания нового объекта, несмотря на сохранение его наименования и целевого

¹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // Российская газета. 2010. 15 нояб.

назначения.

Четвертая особенность связана с утратой фактического владения вещью. Собственник, а также иные лица, владеющие имуществом на законном основании, имеют право истребовать его из чужого незаконного владения только лишь тогда, когда утратили возможность осуществлять фактическое обладание имуществом.

Пятая особенность применения виндикационного требования заключается в том, что имущество может быть истребовано из чужого незаконного владения, если отсутствуют обязательственные отношения или отношения, связанные с последствиями недействительности сделки. Предъявление виндикационного иска стороне по договору, в том числе по недействительному, гражданским правом не допускается.

Спор о возврате имущества, вытекающий из договорных отношений или отношений, связанных с применением последствий недействительности сделки, подлежит разрешению в соответствии с законодательством, регулирующим данные отношения. В случаях, когда между лицами отсутствуют договорные отношения или отношения, связанные с последствиями недействительности сделки, спор о возврате имущества собственнику подлежит разрешению по правилам ст. ст. 301, 302 ГК РФ. Если собственник требует возврата своего имущества из владения лица, которое незаконно им завладело, такое исковое требование подлежит рассмотрению по правилам ст. ст. 301, 302 ГК РФ, а не по правилам главы 59 ГК РФ.

Итак, анализ законодательства и правоприменительной практики свидетельствует о том, что в настоящее время можно говорить о пяти особенностях применения виндикационного иска: наличие у истца права собственности или иного вещного права на спорную вещь; строго индивидуальная направленность требования (требование предъявляется к лицу, у которого оно фактически находится в незаконном владении);

истребуемая вещь на момент предъявления требования существует в натуре, есть возможность ее индивидуализировать и идентифицировать; утрата истцом фактического владения вещью; отсутствие обязательственных правоотношений или правоотношений, связанных с последствиями недействительности сделки¹.

Следует обратить внимание на то, что возможность истребования имущества из чужого незаконного владения зависит от того, в чьем владении оно находится на момент предъявления иска, является ли приобретатель добросовестным. Так, если приобретатель является добросовестным, то есть имущество возмездно им приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем он не знал и не мог знать, то собственник вправе истребовать это имущество в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли. Это означает, что у добросовестного приобретателя не может быть истребовано имущество, выбывшее из владения собственника по его воле. Если же имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

Верховный Суд РФ разъяснил, что ответчик вправе возразить против истребования имущества из его владения путем представления доказательств возмездного приобретения им имущества у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем он не знал и не должен был знать (добросовестный приобретатель). Приобретатель не считается получившим имущество возмездно, если отчуждатель не получил в полном объеме плату или иное встречное предоставление за передачу спорного имущества к тому моменту, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неправомерности отчуждения. При рассмотрении иска собственника об истребовании

¹ Орлова Е.Л. Виндикационно-правовая защита права собственности и других вещных прав: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013. С. 19.

имущества, внесенного в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного общества (товарищества), судам следует учитывать, что получение имущества в качестве вклада в уставный (складочный) капитал является возмездным приобретением, так как в результате внесения вклада лицо приобретает права участника хозяйственного общества (товарищества). В то же время возмездность приобретения сама по себе не свидетельствует о добросовестности приобретателя.

Следует иметь в виду, что недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует сама по себе о его выбытии из владения передавшего это имущество лица помимо его воли, судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу. По одному из дел, рассмотренных по кассационной жалобе Рязанским областным судом, было установлено, что ответчик распорядилась объектами недвижимости, нажитыми в период брака, в отсутствие согласия истца и вопреки его воле, о чем приобретатели знали или должны были знать, то есть действовали недобросовестно. Отсутствие воли собственника имущества на его отчуждение, а также недобросовестность приобретателя послужили основанием для удовлетворения исковых требований о признании сделок недействительными, истребовании имущества из чужого незаконного владения и признании права собственности на долю совместно нажитого имущества¹.

Как следует из материалов судебной практики, для признания приобретателя добросовестным необходимо, чтобы сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечала признакам действительной сделки во всем, за исключением лишь того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем. Поэтому одним из аргументов, используемым собственником при опровержении доводов приобретателя о его добросовестности, является то, что при совершении сделки

¹ Данилова Б.Г. Виндикационный иск как безусловный способ защиты права собственности // российский судья. 2013. № 8. С. 21.

приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества. В тех случаях, когда он не подверг сомнению права продавца на совершение тех или иных действий по изменению юридической принадлежности имущества, велик риск признания его недобросовестным, а также удовлетворения виндикационного требования к нему.

Таким образом, виндикация - это способ защиты имущественных интересов титульного владельца, способ получить конкретно-определенную вещь в свое фактическое владение и пользование, а в случае, если таким лицом является собственник, то и получение вещи в свое распоряжение от лица, незаконного его удерживающего. Этот вывод вытекает из содержания ст. ст. 301 и 305 ГК РФ, которые устанавливают, что собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ).

2.3. Понятие и практика применения негаторных исков

Защита собственника от нарушений его прав, не связанных с лишением владения, осуществляется посредством предъявления негаторных исков. Негаторный иск вполне может считаться одним из классических способов защиты вещных прав. Его история уходит в глубины римского права, испытав на себе значительное влияние пандектного права, различные интерпретации научного мира и подходы правоприменительной практики право порядков германского типа.

Проблематика негаторного иска, взятая как в ретроспективе, так и с точки зрения проблем современного права, является одним из вопросов, которым российская юридическая литература традиционно уделяла крайне мало внимания.

Об этом свидетельствует не только практически полное отсутствие специальных комплексных монографий и диссертационных исследований по

этой теме, но и тот факт, что большинство учебных курсов вещного права оставляют данную сферу без надлежащего рассмотрения. Более того, некоторые авторы прямо говорят о ничтожной роли негаторного иска в имущественном обороте современности.

Нельзя не отметить и абстрактные дефиниции негаторного иска в новейшей российской литературе, согласно которым негаторный иск представлен как один из способов защиты субъективных гражданских прав и законных интересов, обеспечивающих восстановление положения, существовавшего до нарушения, и пресечение действий, нарушающих право¹.

Однако не ясно, какие конкретно субъективные права имеются в виду и о какой форме восстановления положения, предшествовавшего правонарушению, идет речь. С нашей точки зрения, подобные определения не отражают ни специфики негаторного иска как способа исковой защиты нарушенного права, ни области его практического применения. В целях наиболее полного исследования проблематики негаторного иска считаем допустимым обращение к теории и практике не только российского, но и германского гражданского права, являющегося наиболее близким академическим, законодательным и правоприменительным традициям отечественного правопорядка в течение не одного столетия.

В современных диссертациях по гражданскому праву можно встретить и иные положения, которые не отличаются бесспорностью и весомостью доказательств: предлагается ввести в российское гражданское законодательство посессорную защиту по модели негаторного требования (иск о пресечении помех в осуществлении владения)².

Посессорные и вещные иски различаются между собой по содержанию, юридическим последствиям удовлетворения и юридической

¹ Новоселова А.А., Подшивалов Т.П. Вещные иски: проблемы теории и практики. М., 2012. С. 123.

² Подшивалов Т.П. Негаторный иск: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2011. С. 8.

природе, в связи с чем высказанное Т.П. Подшиваловым утверждение не представляется корректным.

Кроме того, посессорные иски могут иметь целью возврат захваченного владения, что никак не свойственно назначению негаторного иска. Исследования проблематики негаторного иска в современной российской литературе нельзя считать исчерпанными. Текущие российские законодательные новеллы, связанные с реформированием положений о негаторном иске, допускают взаимную защиту негаторным иском собственника и субъекта ограниченного вещного права в случаях, когда тот или другой выходят за пределы предоставленного права, ущемляя права и законные интересы друг друга.

Важно, что в этом случае спор рассматривается между лицами, которые могут быть связаны договорными отношениями, а это противоречит общепризнанной идее о недопустимости применения в этом случае вещных исков. Сам по себе факт существования договорных отношений между субъектами вещных прав не противоречит действию принципа *numerus clausus*, способствуя конкретизации взаимных прав и обязанностей участников такого соглашения, но никак не возникновению новых видов вещных прав, не известных законодательству, что представляется весьма существенной оговоркой.

Новеллой российского правотворчества следует считать закрепленное в п. "б" ст. 2.7 Концепции развития гражданского законодательства положение о том, что субъект вещного права, не дающего владение вещью, обладает возможностью предъявить только негаторный иск¹.

Согласно легальному определению (ст. 304 ГК РФ, § 1004 BGB) негаторный иск способствует устранению препятствий в осуществлении права собственности, которые не связаны с лишением владения вещью. То

¹ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации. М., 2009. С. 78.

есть согласно буквальному подходу законодателя негаторный иск неразрывно связан с правом собственности в условиях его нарушения.

Вместе с тем российское законодательство (ст. 305 ГК РФ) предоставляет любым титульным владельцам право защиты негаторным иском как от самого собственника, так и третьих лиц. Полагаем возможным разграничить иск, предъявляемый собственником на основании ст. 304 ГК РФ и титульным владельцем, руководствуясь при заявлении требований ст. 304, 305 ГК РФ.

Думается, речь идет о принципиально различных правовых явлениях. В одном случае защищается непосредственно право собственности, в другом имущественно-правовой статус титульного владельца¹.

Объектом правовой охраны в случае защиты титульного владения иском, основанным на ст. 304, 305 ГК РФ, выступает не правомочие пользования и распоряжения титульного владельца непосредственно как доказательство вещности его прав, а сам статус или правовая позиция титульного владельца как субъекта имущественных отношений вообще, гарантирующая неприкосновенность его интересов и правомочий.

Соответствующие притязания в порядке ст. 304, 305 ГК РФ являются особыми исковыми требованиями о прекращении влияния на вещь и не могут квалифицироваться как негаторные в чистом виде. В данных притязаниях, по сути, скрыт предмет исковых требований, по форме, но не по содержанию аналогичный негаторному иску: требование о прекращении любого несанкционированного влияния на вещь.

Практика свидетельствует о том, что граждане в последнее время довольно часто обращаются в суд с негаторными исками. Так, например, Наместников В.В. обратился в суд с иском к Комушкину А.Н. и просит обязать его убрать с земли, принадлежащей истцу, бетон, провести рекультивацию почвы, восстановить все насаждения на участке,

¹ Синуцын С.А. Негаторный иск в российском и зарубежном праве // Журнал российского права. 2014. № 4. С. 27.

принадлежащем истцу. В дальнейшем в порядке ст. 39 ГПК РФ уточнил заявленные требования, просил обязать ответчика убрать с земли, принадлежащей истцу, бетон, восстановить на земельном участке, принадлежащем истцу, одиннадцать кустов шестилетней малины, два куста шестилетнего шиповника. В обоснование иска указал, что является владельцем земельного участка по адресу: г. Екатеринбург, ул. ..., который граничит с земельным участком, принадлежащим ответчику. В июне 2013г. ответчик, не согласовав свои действия с истцом, налил на земельный участок, принадлежащий Наместникову, бетон, тем самым испортил все насаждения, которые посажены супругой истца в 2007г. На предложение истца убрать бетон с принадлежащего земельного участка и восстановить насаждения ответчик ответил отказом. В судебном заседании истец на иске настаивал. Дополнительно пояснил, что столбы, по которым в дальнейшем была изготовлена опалубка, устанавливал ответчик и судебный пристав-исполнитель. Когда пришли приставы, сын истца поинтересовался, есть ли с ними специалисты, которые могут определить точки, просил показать точки. Истец тот момент дома отсутствовал, там находились его супруга и сын. О несогласии с точками документально заявлено не было. Также пояснил, что бетон, который, по мнению истца, находился на его участке, он срезал лопатой, убрал со своей земли на участок, принадлежащий ответчику (на землю), поскольку Комушкин забетонировал его растения, вбил колышки в его землю на 30 см. Суд в иске отказал¹.

Наиболее характерным примером использования негативного иска для разрешения спора между соседями могут служить споры из воспрепятствования доступа к принадлежащим лицу земельному участку и строениям.

Любой собственник стремится к наиболее эффективному использованию своих вещей и, естественно, может выйти за рамки разумного

¹ Дело № 2043/2014г. // Архив Кировского районного суда г. Екатеринбурга (см. Приложение).

и причинить помехи своим соседям по смежным земельным участкам, по жилому или нежилому помещению. По этой причине возникает необходимость законодательного урегулирования подобных ситуаций.

В законодательстве зарубежных стран можно выделить два подхода к решению данного вопроса. Страны прецедентного права изначально не наделяют собственника безграничным правом, на пути которого затем ставятся барьеры-ограничения, носящие как публичный, так и частноправовой характер. Право собственности рассматривается как некий компромисс между сообществом управомоченных субъектов, каждый из которых действует с оглядкой на действия и интересы другого субъекта. Вместо жестких правовых рамок, устанавливающих дозволенное и недозволенное, прецедентная система права оперирует понятиями разумности, уместности, которые варьируются от случая к случаю¹.

В странах романо-германской правовой системы право собственности на законодательном уровне ограничивается в пользу соседей путем закрепления соседских прав (ст. ст. 37 - 59 разд. 4 книги 5 "Вещные права" ГК Нидерландов, § 907 - 910, 996 Германского гражданского уложения, ст. ст. 152, 153 Закона Эстонии "О вещном праве").

Соседские права регулируют вопросы взаимоотношений между соседями, порядка возведения сооружений вблизи границы, ухода за деревьями, растущими вблизи границы, порядок ведения соседями ремонтных работ и т.д. Так, например, в ст. 84 Закона Китайской Народной Республики "О вещных правах" (принятого 16 марта 2007 г. Всекитайским собранием народных представителей) сказано, что "обладатели прав на соседнее недвижимое имущество должны использовать правильный подход к налаживанию соседских отношений на основе принципов содействия производству, удобству жизни, взаимопомощи и справедливости".

¹ Люшня А.В. Защитные возможности негаторного иска // Закон. 2015. № 2. С. 148.

Содержание этого правила поведения заключается в том, что собственник земельного участка не способен самостоятельно запретить негативное влияние, идущее с другого (соседнего) земельного участка, если оно оказывает лишь несущественное воздействие на использование его участка.

В российском гражданском законодательстве так называемого соседского права нет. Предложение о введении подобного права было сделано В.В. Чубаровым¹. При этом стоит отметить, что все предпосылки для этого уже имеются в российском праве: п. 3 ст. 17 и п. 2 ст. 36 Конституции РФ.

В настоящее время соседские конфликты могут разрешаться на основе рассмотрения негаторного иска, поскольку он призван устранять именно фактические, а не юридические нарушения.

В судебной практике зачастую возникают сложности с определением конкретных лиц, которые чинят препятствия в пользовании вещью, принадлежащей истцу. Наиболее часто такие трудности возникают при рассмотрении негаторного требования об устранении нарушения, выраженного в воспрепятствовании прохода работников истца на территорию предприятия, когда на территории предприятия размещаются несколько юридических лиц, и трудно оценить, какое из них установило пропускной режим и ограничило доступ на территорию предприятия работников других юридических лиц.

Приведем еще один пример из судебной практики. Истец обратился в арбитражный суд с требованием о возложении на ответчика обязанности демонтировать торговые павильоны, которые ответчик неправомерно разместил вблизи от магазина, принадлежащего истцу. Решением суда первой инстанции, оставленным в силе судом апелляционной инстанции, в удовлетворении иска отказано. Вынося такое решение, суд исходил из того,

¹ Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимого имущества: Дис. ... докт. юрид. наук. М., 2006. С. 80.

что истец не доказал факт возведения спорных торговых павильонов именно ответчиком, не представил доказательств того, кто является их собственником¹.

В судебной практике оценивание правомерности действий ответчика по негаторному иску вызывает определенные трудности. Наиболее ярким примером может служить 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 вещью. Арбитражные суды также не признают противоправными действия ответчика, направленные на разграничение собственности либо на защиту своего имущества посредством устройства перегородок, заборов.

Особенность негаторного иска состоит в том, что он может быть использован для защиты от действий, не только нарушающих требования законодательства, но и в ситуациях, когда противоправность трактуется более обширно. Противоправность может проявляться в изменении нормального хода жизни и неблагоприятном влиянии на использование заявителем своей собственности. Это объясняется тем, что негаторная защита обеспечивает реализацию принципа неприкосновенности собственника (п. 1 ст. 1 ГК РФ), так как направлена на устранение помех в нормальном использовании собственником своей вещи.

Таким образом, вещно-правовые способы защиты имущественных прав в настоящее время являются довольно распространенными. Они представляют собой предусмотренные законом меры правоохранительного порядка, используемые управомоченным лицом для защиты права собственности и законных интересов собственника.

¹ Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 18 февраля 2016 г. № Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 18 февраля 2016 г. № Ф08-367/2016 // СПС "КонсультантПлюс". Ф08-367/2016 // СПС "КонсультантПлюс".

3. АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ПО ТЕМЕ ВКР

Анализ судебной практики позволяет утверждать, что наиболее часто встречаются споры, предметом которых является признание права собственности на какое-либо имущество. Однако, нередко такие требования остаются неудовлетворенными, так как суд приходит к выводу, что у лица, обратившегося в суд, не возникло право, за защитой которого оно обратилось.

Показателен в этом плане следующий пример. К. обратилась в суд с иском к Администрации г. ... и просила признать за ней право собственности на кирпичный гараж площадью 24,0 кв.м., расположенный на земельном участке под многоквартирным жилым домом № .. по ул. ... в г. В обоснование заявленных требований указала, что в 1974г. ей и членам ее семьи была предоставлена квартира по адресу: г. ..., ул. ..., 41-4 на основании ордера. В настоящее время ей принадлежит на праве собственности S доли в праве собственности на указанную квартиру. Согласно техническому паспорту и фактическим обстоятельствам дополнительно к центральному в доме сохранилось печное отопление. В связи с указанным, на земельном участке, отведенном под многоквартирный жилой дом, были построены сараи для хранения дров, необходимых для отопления. Один из данных гаражей принадлежал семье истицы. С момента вселения истицы в квартиру № 4 в доме 41 по ул. ... в г. ... сараи горели три раза. Каждый раз после пожаров сараи восстанавливало ЖКО завода им. Однако, после последнего пожара в конце 80-х годов ЖКО отказалось их восстанавливать и по общему решению жильцов дома на местах расположения сараев были выстроены капитальные гаражи и металлические сборные для хранения дров (во избежание пожара). В квартире истицы до сегодняшнего дня печи в количестве двух штук не ликвидированы и истица продолжает им пользоваться в период межсезонья. Земельный участок, на

котором расположен многоквартирный дом с хозяйственными постройками, необходимыми для эксплуатации дома его жильцами, в соответствии с информацией, содержащейся в техническом паспорте по состоянию на 01.12.1975г. на основании акта бессрочного пользования земельным участком от 19.01.1949г. принадлежал ЖКО СРЗ ... и в соответствии с действующим законодательством стоит на кадастровом учете и ему присвоен кадастровый номер ..., что следует из кадастровой выписки о земельном участке от 03.05.2012г. В соответствии с законом истица, как собственнику S доли в праве собственности на квартиру в многоквартирном доме, принадлежит право пользования земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом. Свое право истица реализовала, установив на данном участке гараж. Другие собственники помещений в этом же доме не выразили каких-либо возражений относительно действий истицы, кроме того, 26.12.2011г. жильцами дома было проведено собрание, которым строительство и установка гаражей во дворе дома была одобрена, то есть, спор с другими лицами, имеющими право пользования земельным участком, по поводу его использования отсутствует. Истица полагает, что спорный гараж не является самовольной постройкой, так как он необходим для хранения дров при отоплении квартиры, а в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ при возведении гаражей разрешение на строительство не требуется. Право собственности за ней на указанный гараж должно быть признано на основании ч. 2 ст. 36 Земельного кодекса РФ, ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», ст. 8 ГК РФ.

Представитель ответчика – Администрации г. ... в отзыве на исковое заявление указал, что согласно кадастровой выписке о земельном участке от 23.05.2012г. по адресу: г. ..., ул. ..., 41, сведения о регистрации права на земельный участок отсутствуют, в особых отметках отражено, что границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями

земельного законодательства. Земельный участок по адресу: г. ..., ул. ..., 41 не может являться объектом гражданских и земельных правоотношений в связи с отсутствием индивидуализирующих его характеристик, границы земельного участка не определены. В силу действующего законодательства самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Указанная норма не раскрывает понятие «необходимые разрешения». Однако, в Градостроительном кодексе РФ, детально регулирующем порядок застройки территорий в ст. 51 в качестве необходимого разрешения указано именно разрешение на строительство. Застройщик, намеренный осуществить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства, обязан направить в орган местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому должны быть приложены перечисленные в законе документы. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства. Истцу земельный участок, где возведен кирпичный гараж, для указанных целей не предоставлялся. Истцом не представлены документы, подтверждающие тот факт, что лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало надлежащие меры к ее легализации, в частности, к получению разрешения на строительство и /или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию. В силу ч. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на

самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом. Согласно представленным документам, земля ни на одном из указанных прав истцу не принадлежит. Оснований для удовлетворения исковых требований не имеется. Представители третьих лиц Департамента земельных отношений администрации г. ... и Департамента градостроительства и архитектуры администрации г. ... исковые требования также не признали.

Суд отказал в удовлетворении заявленных требований, при этом он исходил из того, что истица является собственником $\frac{1}{2}$ доли в праве собственности на жилое помещение – 2х-комнатную квартиру общей площадью 40,70 кв.м., по адресу: г. ... ул. ..., 41-4. Судом установлено, что вместе с квартирой истице был предоставлен в пользование сарай (дровяник), расположенный во дворе жилого дома. При этом, земельный участок для строительства сарая в установленном законом порядке не выделялся, доказательств того, что он находится в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании или был предоставлен в аренду, не представлено. В настоящее время спорная постройка видоизменилась - она является кирпичным гаражом. Сведений о принадлежности истице спорного гаража или иного помещения, не входящего в состав квартиры в вышеназванном свидетельстве о государственной регистрации права нет. Иных документов, подтверждающих права на спорное помещение, либо свидетельствующих о том, что спорный гараж является вспомогательным помещением принадлежащей истице квартиры, суду не представлено. В имеющейся в материалах дела копии

технического паспорта принадлежащей истице квартиры спорный гараж в качестве вспомогательного к квартире не отражен, сам объект не индивидуализирован, его технические характеристики не определены. Таким образом, какие-либо правоустанавливающие документы на указанный объект отсутствуют. Наличие права собственности на жилое помещение автоматически не включает спорный гараж в состав собственности истца. Согласно кадастровой выписке о земельном участке от 03.05.2012г., сведения о регистрации прав на земельный участок с кадастровым номером ... площадью 2742,21 кв.м., расположенный по адресу: г. ... ул. ..., 41 отсутствуют. Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Анализ данного решения позволяет сделать вывод о том, что оно абсолютно справедливо, поскольку, действительно, оказалось, что земельный участок, на котором расположен гараж, как объект права отсутствует, не установлены и не утверждены его границы, не определена площадь, в связи с чем, истцу земельный участок, на котором расположен спорный объект, ни на одном из предусмотренных ст. 222 ГК РФ прав, не принадлежит¹.

Анализ указанного и подобных судебных актов позволяет сделать вывод о том, что функция суда при рассмотрении вопросов признания (наделения, установления) права должна иметь более выраженный контрольный характер.

Анализ судебной практики позволяет утверждать, что в настоящее время такой способ защиты жилищных прав как признание права собственности на жилое помещение приходится применять гражданам, проживающим в жилых помещениях, которые ранее относились к общежитиям.

Согласно действующему законодательству жилые помещения, относящиеся к специализированному жилищному фонду, по общему правилу

¹ Дело № 2-199/2013г. // Архив Кировского районного суда г. Екатеринбурга.

приватизированы быть не могут. Тем не менее, практика свидетельствует о том, что зачастую граждане обращаются в суд с исками о признании права собственности на жилые помещения в общежитиях либо служебные жилые помещения в порядке приватизации.

Анализ правоприменительной практики действительно подтверждает тот факт, что исключения из общего правила о невозможности приватизировать жилые помещения из специализированного фонда существуют¹. Гражданин вправе обратиться с соответствующей просьбой в течение срока, установленного законодателем для приватизации жилых помещений.

Что касается общежитий, необходимо отметить, что, во-первых, могут быть приватизированы общежития, которые незаконно были включены в уставный капитал юридического лица. Процесс приватизации государственного имущества привел к преобразованию государственных предприятий в акционерные общества. Согласно пункту 2 статьи 30 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения не включались в подлежащий приватизации имущественный комплекс унитарного предприятия по основаниям, указанным в пункте 1 статьи, и подлежали передаче в муниципальную собственность в порядке, установленном законодательством. Как следует из рассмотренной нормы, государственные предприятия и учреждения в соответствии с требованиями закона по общему правилу не могли в состав приватизируемого имущества включить общежития. Тем не менее, такие нарушения допускались очень часто, и часто именно в собственность вновь созданных частных организаций и поступал - в нарушение закона - жилищный фонд, бывший на балансе госпредприятий².

¹ Давыдов А. Приватизация жилых помещений в «частных общежитиях» // Жилищное право. 2015. № 6. С. 25.

² Журбин Б. Общежития в уставном капитале // Юрист. 2015. № 1. С. 45.

Второй вариант исключения из общего правила о недопустимости приватизации общежитий закреплен в ст. 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - Вводный закон) предусмотрела, что к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, и были переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы ЖК РФ о договоре социального найма. Тем самым законодатель признал, что такие жилые помещения, строго говоря, общежитиями уже не являются, поскольку в них, как правило, живут люди, давно утратившие связь с предприятиями и учреждениями, работа или учеба в которых была основанием для их вселения в эти помещения. Муниципалитеты же по-прежнему считали их общежитиями, отказывая в заключении с проживающими там нанимателями договоров социального найма и соответственно в приватизации, несмотря на отсутствие обязательного условия, характеризующего правовой режим общежития, а именно совпадение наймодателя и работодателя в одном лице. Признав эту ситуацию неправильной, Кодекс признал жильцов таких «общежитий» нанимателями жилья социального использования.

Несколько иная ситуация наблюдается с общежитиями РЖД. Относительно них следует отметить, что юридический статус лица, проживающего в помещении на условиях договора найма, может измениться в связи с независящими от него обстоятельствами. Соответственно, могут измениться права и обязанности нанимателя. Так, например, в 2003 г. при учреждении ОАО «Российские железные дороги» здание общежития, где расположено жилое помещение, нанимателем которого А.М. Блинов является с 1987 г., было передано из федеральной собственности в уставный капитал ОАО «РЖД». Суд решение от 16 ноября 2006 г. отказал А.М.

Блинову в удовлетворении иска к ОАО «РЖД», Правительству РФ и Федеральному агентству по управлению федеральным имуществом о признании недействительной сделки приватизации ОАО «РЖД» в части внесения в его уставный капитал здания общежития. Суд установил, что порядок передачи здания общежития в уставный капитал ОАО «РЖД» соответствовал порядку, установленному законом. Следовательно, у гр-на Блинова отсутствует право приватизировать спорное жилое помещение¹.

Согласно ст. 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, использовавшихся в качестве общежитий и переданных в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма. Безусловно, ст. 7 указанного закона значительно расширила возможности приватизации жилых помещений². Однако, ее принятие не разрешило многих встречающихся на практике проблем.

Следует учесть, что в ст. 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ говорится о жилых помещениях в жилых домах, использовавшихся в качестве общежитий. В связи с указанным на практике возникал вопрос о том, следует ли устанавливать факт использования жилья в качестве общежития и как это делать, если общежитие имело статус такового только по документам, а на деле предназначалось и использовалось для постоянного проживания семьей работников, работающих на постоянной основе³.

¹Определение Конституционного Суда РФ от 15 мая 2007 г. № 379-О-П. Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² Крашенинников П.В. Последний шанс // Российская газета. 2014. 13 апреля.

³ Бутаева Е.М. Приватизация жилья в общежитиях: закон и практика // Гражданин и право. 2014. №12. С. 52.

Как быть с домами, изначально введенными в эксплуатацию не в качестве жилых домов, а в качестве общежитий, которые во многих случаях в настоящее время не отвечают установленным законодательством признакам общежития, содержащимся в Примерном положении об общежитиях в РФ от 11 августа 1988 г., ст. 109 ЖК РСФСР, Санитарных правилах устройства, оборудования и содержания общежитий от 1 ноября 1988 г. N4719-88, а с 1 марта 2005 г. - в ст. 94 ЖК РФ, поскольку не укомплектованы мебелью, специальным оборудованием, инвентарем, культурно-бытовыми предметами, необходимыми для проживания, занятия и отдыха граждан, в таких домах отсутствует специальный обслуживающий персонал общежития, помещения для культурно-массовых мероприятий, бытового обслуживания, кроме того, отсутствует разрешение санэпидемстанции на заселение жилого дома как общежития. Более того, некоторые из таких общежитий полностью соответствуют требованиям, предъявляемым квартирам в жилых домах согласно п. 2.2 СНиП 2.08-01-89 "Жилые здания", поскольку состоят из изолированных жилых комнат, кухонь, коридоров, санузлов.

Получить ответы на данные вопросы представилось возможным с помощью Верховного Суда РФ, который указал, что ст. 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ подлежит применению не только к жилым помещениям, находящимся в домах, введенных в эксплуатацию как многоквартирный жилой дом, но и в домах, изначально использовавшихся в качестве общежития¹.

Согласно в ст. 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ, для ее применения жилые дома должны быть переданы в ведение органов местного самоуправления. Под передачей общежития в ведение органов местного самоуправления правоприменителем понималось не только

¹ См.: Определение Верховного Суда РФ от 21 ноября 2006 г. № 85-В06-19. Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

вынесение органами местного самоуправления соответствующего решения, но и регистрация права в Федеральной регистрационной службе. Применение указанного положения на практике было осложнено тем, что многие общежития годами не передавались в муниципальную собственность (а срок их передачи законодательно не определен), поскольку у организаций отсутствовали необходимые финансовые средства для приведения общежитий в надлежащее техническое состояние, что являлось необходимым условием передачи. Кроме того, отказы в приватизации на практике обосновывались ссылкой на отсутствие решения об изменении статуса общежитий, который подтверждается актом государственной приемки здания в эксплуатацию как общежития и техпаспортом, и переводе его в обычный жилищный фонд с заключением договоров социального найма. Отказывая в приватизации жилых помещений по указанным основаниям, органы местного самоуправления пользовались тем, что в законодательстве отсутствовали нормы, предусматривающие условия вывода жилых помещений из состава общежитий, а жильцы общежитий этот процесс инициировать не могут.

Данное положение было исправлено Верховным Судом РФ, который указал на то, что при применении ст. 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ при решении вопроса о приватизации не имеют правового значения доводы о том, что договор социального найма не оформлен, не исключен из специализированного жилищного фонда, поскольку право граждан на приватизацию не может ставиться в зависимость от бездействия органов местного самоуправления договоров социального найма, а также оформления уже изменившегося в силу закона статуса дома¹.

Несмотря на разрешение данных вопросов, на практике продолжают встречаться довольно спорные ситуации. Так, например, очень часто

¹ См.: Определение Верховного Суда РФ от 2 сентября 2008 г. № 5-В08-69// Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 4.

встречаются судебные иски о признании права собственности на жилое помещение в общежитии, которое неправомерно было включено в уставной капитал частного предприятия. Показателен в этом плане следующий пример. М. обратилась в суд с иском, где указала, что с 18.06.1979г. по настоящее время является нанимателем жилых помещений – комнат №№ 65 и 66. расположенных в многоквартирном доме по адресу: ..., предназначенном под общежитие. Общая площадь указанных жилых помещений составляет 42.6 кв.м., жилая – 30,4 кв.м. Данные факты подтверждаются отметкой о регистрации в паспорте гражданина РФ, а также выпиской из лицевого счета № 070065. Данные жилые помещения в общежитии были предоставлены ей в связи с тем, что она состояла в трудовых отношениях с ...производственным объединением «...», что подтверждается трудовой книжкой. На тот момент действовал ЖК РСФСР, ст. 109 которого гласила: «проживания рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан в период работы или учебы могут использоваться общежития. Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей жилые дома». Согласно техническому паспорту здания, изготовленному ГУП «ЦТИ», занимаемые мной жилые помещения, находится на 3 этаже 5-этажного многоквартирного дома № 17 по ул. Здание по ул. ... было построено под нужды общежития и изначально принадлежало Государственному предприятию В 1992г. в процессе приватизации имущественного комплекса государственного предприятия ППП «...», жилой дом, именуемый общежитием (ул. ..., комнаты 65 и 66) включены в уставной капитал. В результате ряда гражданско-правовых сделок в настоящее время здание находится в частной собственности ответчика – ОАО «Общежития ПМ». Полагая, что это произведено незаконно, истица просила признать за ней право собственности на указанное помещение в порядке приватизации.

Суд, удовлетворяя ее иск, указал, что если бы в своё время в полном соответствии с законом здание общежития по ул. ..., 17 было передано в ведение муниципалитета, а не внесено в уставной капитал, истица имела бы право приватизировать занимаемое жилое помещение, по поводу которого возник спор. Данного права в настоящее время она незаконно лишена. Законодательством запрещено внесение объектов жилищного фонда в уставной капитал предприятия в составе приватизируемого имущества, так как объекты жилищного фонда имеют особый режим приватизации. Указанные объекты, находившиеся в государственной собственности, в настоящее время должны находиться в ведении администрации по месту расположения объекта. Следовательно, многоквартирный дом 17 по ул. ..., в котором истица проживает, в настоящее время должен находиться в муниципальной собственности. Соответственно, на данные правоотношения должны распространяться те же положения, регулирующие порядок приватизации, что и при приватизации жилых помещений в общежитиях, переданных в муниципалитет. В нарушение норм законодательства здание по ул. ... не было передано в муниципальную собственность, поэтому истица не имеет возможности реализовать своё право на приватизацию занимаемого помещения, что нарушает положения действующего законодательства, прежде всего – Конституцию РФ¹.

Также нужно отметить, что в указанных случаях ситуация зачастую усложняется тем, что многие документы, позволяющие установить, что лицо было ранее вселено в жилое помещение на законных основаниях, утеряны и указанные факты приходится устанавливать на основе совокупности косвенных доказательств.

¹ Дело № 2-277/2013 // Материалы Куйбышевского районного суда г. Санкт-Петербурга.

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Тема занятия: «Защита права собственности»

Занятие разработано для студентов высшего учебного заведения, по специальности 521400 – Юриспруденция.

Дисциплина: Гражданское право.

Раздел дисциплины: Право собственности.

Форма занятия: лекция.

Цель занятия: формирование у студентов представления о сущности и способах защиты права собственности.

Задачи занятия:

- 1) ознакомить с особенностями защиты права собственности;
- 2) научиться переводить устную речь в письменную;
- 3) формировать ответственное отношение к профессиональным знаниям.

Метод: объяснительно – иллюстративный.

Средства обучения: схемы.

План занятия (80 мин.)

1. Организационная часть	(10 мин.)
1.1. Цель занятия	(5 мин.)
1.2. Актуализация темы	(5 мин.)
2. Основное содержание занятия	(60 мин.)
2.1. Понятие и сущность защиты права собственности (20 мин)	
2.2. Анализ способов защиты права собственности (40 мин)	
3. Подведение итогов	(10 мин.)
3.1. Вопросы для закрепления материала всей лекции	(5 мин.)
3.2. Общий вывод по изложенному материалу	(5 мин.)

Ход занятия

1. Организационная часть

1.1. Цель занятия – показать особенности и проблемы защиты права собственности.

1.2. Актуализация темы

Важность гарантий прав и законных интересов собственников наряду с другими естественными правами и свободами граждан, действенной их защиты в случае нарушения рассматривалась в качестве одного из критериев укрепления законности и правопорядка в государстве.

2. Основное содержание занятия

2.1. Понятие и сущность защиты права собственности

Российский законодатель не дает конкретного понятия права собственности, но он традиционно раскрывает понятие этого правового феномена через триаду правомочий: владения, пользования и распоряжения (ст. 209 ГК РФ).

В настоящее время по-прежнему не сформулировано единое понятие защиты права собственности.

Материально-правовое содержание права на защиту включает в себя: 1) возможность управомоченного лица использовать дозволенные законом средства принудительного воздействия на правонарушителя, защищать принадлежащие ему права собственными действиями фактического порядка (самозащита); 2) возможность применения управомоченным лицом в отношении обязанного лица так называемых мер оперативного воздействия или мер, близких к самозащите.

К процессуально-правовым возможностям относится возможность управомоченного обратиться к органам государственной власти и местного самоуправления либо общественным объединениям с требованием понуждения обязанного лица к определенному поведению.

Думается, что в связи с изложенным можно сделать вывод о том, что защита права самостоятельным субъективным правом не является, а органично вписывается в содержание права собственности. Такая защита

обеспечивается не только юрисдикционной деятельностью соответствующих органов, но и действиями самих заинтересованных лиц в правоотношении, то есть действиями управомоченного или обязанного лица.

Исходя из вышеизложенного под защитой права собственности следует понимать предоставленную в рамках права собственности возможность самостоятельно либо посредством применения мер государственно-принудительного воздействия обеспечить беспрепятственное осуществление правомочий собственником.

2.2. Анализ способов защиты права собственности

В зависимости от характера посягательства на права собственника и содержания предоставляемой защиты выделяются вещно-правовые, обязательственно-правовые и иные способы защиты. Вещно-правовые способы защиты собственности – это предусмотренные законом меры правоохранительного порядка, используемые управомоченным лицом для защиты права собственности и законных интересов собственника. К вещно-правовым искам относятся виндикационный и негаторный иски. Итак, под защитой права собственности следует понимать предоставленную в рамках права собственности возможность самостоятельно либо посредством применения мер государственно-принудительного воздействия обеспечить беспрепятственное осуществление правомочий собственником.

Специфика вещно-правовых способов защиты заключается в том, что эти способы направлены на защиту права собственности или иных вещных прав как абсолютного права, т.е. они не связаны с конкретными договорными и внедоговорными обязательствами и имеют целью восстановление нарушенного права путем: возврата незаконно изъятой у него вещи; исправления поврежденной вещи; устранения препятствий в пользовании вещью.

Все указанное достигается при восстановлении владения, пользования к распоряжения собственника или обладателя иного вещного права

определенной вещью, т.е. при восстановлении абсолютного права. К вещно-правовым способам защиты права собственности и иных вещных прав относятся: признание права собственности или иного вещного права; виндикационный иск; негаторный иск.

3. Подведение итогов

3.1. Вопросы для закрепления материала всей лекции:

- 1) Что такое защита права собственности?
- 2) Какие способы защиты права собственности вам известны?
- 3) Что такое виндикация?
- 4) В чем сущность негаторного иска?

3.2. Общий вывод по изложенному материалу

Под защитой права собственности следует понимать предоставленную в рамках права собственности возможность самостоятельно либо посредством применения мер государственно-принудительного воздействия обеспечить беспрепятственное осуществление правомочий собственником. В зависимости от характера посягательства на права собственника и содержания предоставляемой защиты выделяются вещно-правовые, обязательственно-правовые и иные способы защиты. Вещно-правовые способы защиты собственности – это предусмотренные законом меры правоохранительного порядка, используемые управомоченным лицом для защиты права собственности и законных интересов собственника. К вещно-правовым искам относятся виндикационный, негаторный иски, а также иск о признании права собственности.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате изучения и анализа гражданско-правовых основ частной собственности в РФ можно сделать следующие выводы.

Под защитой права собственности следует понимать предоставленную в рамках права собственности возможность самостоятельно либо посредством применения мер государственно-принудительного воздействия обеспечить беспрепятственное осуществление правомочий собственником.

В зависимости от характера посягательства на права собственника и содержания предоставляемой защиты выделяются вещно-правовые, обязательственно-правовые и иные способы защиты.

Вещно-правовые способы защиты собственности – это предусмотренные законом меры правоохранительного порядка, используемые управомоченным лицом для защиты права собственности и законных интересов собственника. К вещно-правовым искам относятся виндикационный, негаторный иски, а также иск о признании права собственности.

В процесс исследования было выявлено, что часто суд испытывает трудности при рассмотрении негаторных исков. Выход из ситуации заключается только в совершенствовании действующего гражданского законодательства.

Опыт Германии оказался в некоторой степени полезным российским законодателям, когда требовалось сформулировать понятие права собственности. Он может пригодиться и при разработке статей, содержащих конкретные нормативные предписания. Так, в ГГУ есть п. 907, которая устанавливает, что собственник может требовать «не возведения» и «не сохранения» сооружения, если данное сооружение «будет иметь своим следствием недопустимое воздействие на его земельный участок». Суд при наличии такого правила должен оценить только «степень воздействия»

сооружения - очень ли оно вредит культурам, произрастающим на соседнем участке, или это воздействие несущественно.

Закон может оказать неоценимую помощь в разрешении конкретного дела суду, задача которого будет состоять только в том, чтобы дать правильную оценку доказательствам, объективно разобраться в ситуации. В решении же суд всегда сможет сослаться на конкретную норму закона, которую он применил. Насколько удобна для применения эта норма, можно поспорить, но думаю, что подобное правило, введенное в наш ГК РФ, во многом облегчило бы судам разрешать спорные ситуации такого рода.

Думается, целесообразно дополнить гл. 20 ГК РФ статьей «Признание права собственности». Признание права собственности является самостоятельным вещно-правовым способом защиты имущественных интересов собственника. Предлагается следующая редакция статьи «Признание права собственности»: «Лицо, изъявившее желание признать за собой право собственности на находящееся у него имущества, в предусмотренных законом случаях может требовать признания за ним права собственности на это имущество».

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты и документы

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. (ред. 21.07.2014) // Российская газета. 2009. 21 янв.
2. Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14.11. 2002 г. № 138-ФЗ (ред. от 19.12.2016) // Российская газета. 2002. 20 нояб.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30.11.1994г. № 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

Судебная практика

4. Определение Верховного Суда РФ от 10.02.2015 № 91-КГ14-5 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 5.
5. Определение Верховного Суда РФ от 15.05.2012 № 67-В11-10 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2012. № 7.
6. Определение Верховного Суда РФ от 2 сентября 2008 г. № 5-В08-69// Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 4.
7. Определение Верховного Суда РФ от 21 ноября 2006 г. № 85-В06-19 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2007. № 2.
8. Определение Конституционного Суда РФ от 15 мая 2007 г. № 379-О-П // Вестник КС РФ. 2007. № 7.
9. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. 2010. 15 нояб.
10. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31 января 2012 г. № 15АП-13266/2011 по делу № А53-12915/2011 // Вестник ВАС РФ. 2012. № 4.

11. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21 октября 2015 г. по делу № А54-6434/2014 // Вестник ВАС РФ. 2016. № 14.
12. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 18 февраля 2016 г. № Ф08-367/2016 // Вестник ВАС РФ. 2016. № 4.
13. Дело № 2043/2014г. // Архив Кировского районного суда г. Екатеринбурга.
14. Дело № 2-199/2013г. // Архив Кировского районного суда г. Екатеринбурга.
15. Дело № 2-277/2013 // Архив Куйбышевского районного суда г. Санкт-Петербурга.

Литература

16. *Базилевич А.И.* Формы защиты субъективных гражданских прав: Дис. ... канд. юрид. наук / Ульяновский государственный университет. Институт права и государственной службы. Ульяновск, 2011. 155с.
17. *Бочаров Н.И.* Гражданско-правовые способы защиты права собственности на земельный участок // Юрист. 2014. № 7. С. 18-20.
18. *Бутаева Е.М.* Приватизация жилья в общежитиях: закон и практика // Гражданин и право. 2014. №12. С. 52-53.
19. *Давыдов А.* Приватизация жилых помещений в «частных общежитиях» // Жилищное право. 2015. № 6. С. 25-27.
20. *Данилова Б.Г.* Виндикационный иск как безусловный способ защиты права собственности // российский судья. 2013. № 8. С. 21-22.
21. *Дернова Д.В.* Исковая форма защиты субъективных прав граждан в гражданском процессе // Арбитражный и гражданский процесс. 2012. № 11. С. 45-46.
22. *Живихина И.Б.* Общетеоретические вопросы защиты права собственности. М.: Норма, 2012. 99с.
23. *Журбин Б.* Общежития в уставном капитале // Юрист. 2015. № 1. С. 45-47.

24. *Иоффе О.С.* Советское гражданское право. В 2 т. Т.1. Л., 1958. 334с.
25. *Карнушин Е.В.* Абсолютное правоотношение права собственности через призму его ограничений // Юрист. 2014. № 5. С. 15-17.
26. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. М.: Проспект, 2017. 545с.
27. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации. М., 2009.
28. *Кораблева М.С.* Защита гражданских прав: новые аспекты // Актуальные проблемы гражданского права. М.: Статут, 2014. 134с.
29. *Крашенинников П.В.* Последний шанс // Российская газета. 2014. 13 апреля.
30. *Люшня А.В.* Защитные возможности негаторного иска // Закон. 2015. № 2. С. 148-149.
31. *Маттеи У.* Основные принципы права собственности // Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. М.: Норма, 2012. 399с.
32. *Мейер Д.И.* Русское гражданское право (в 2-х ч.). По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902. М., 2010. 451с.
33. *Минеев О.А.* Гражданско-правовые способы защиты вещных прав // Свобода, право, рынок. Волгоград, 2014. 175с.
34. *Новоселова А.А., Подшивалов Т.П.* Вещные иски: проблемы теории и практики. М.: БЕК, 2012. 155с.
35. *Новоселова Л.А.* Определение объектов права собственности // Гражданин и право. 2014. № 1. С. 33-35.
36. *Орлова Е.Л.* Виндикационно-правовая защита права собственности и других вещных прав: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013. 157с.
37. *Подшивалов Т.П.* Негаторный иск: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2011. 171с.

38. *Полуйчик Н.Е.* Споры о праве собственности // Гражданин и право. 2013. № 5. С. 11-12.
39. *Радаева О.И.* Проблемы судебной защиты права собственности и права общей собственности // Российский судья. 2013. № 1. С. 20-22.
40. *Синицын С.А.* Негаторный иск в российском и зарубежном праве // Журнал российского права. 2014. № 4. С. 27-29.
41. *Степин А.Б.* Понятие и общая характеристика института защиты частного права в российском законодательстве // Российская юстиция. 2016. N 7. С. 11-13.
42. *Хорунжий С.Н.* Признание права судом как способ защиты гражданских прав // Арбитражный и гражданский процесс. 2013. № 7. С. 15-16.
43. *Чубаров В.В.* Проблемы правового регулирования недвижимого имущества: Дис. ... докт. юрид. наук. М., 2006. 199с.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Дело № 2043/2014г. // Архив Кировского районного суда г. Екатеринбурга.

Наместников В.В. обратился в суд с иском к Комушкину А.Н. и просит обязать его убрать с земли, принадлежащей истцу, бетон, провести рекультивацию почвы, восстановить все насаждения на участке, принадлежащем истцу. В дальнейшем в порядке ст. 39 ГПК РФ уточнил заявленные требования, просил обязать ответчика убрать с земли, принадлежащей истцу, бетон, восстановить на земельном участке, принадлежащем истцу, одиннадцать кустов шестилетней малины, два куста шестилетнего шиповника. В обоснование иска указал, что является владельцем земельного участка по адресу: г. Екатеринбург, ул. ..., который граничит с земельным участком, принадлежащим ответчику. В июне 2013г. ответчик, не согласовав свои действия с истцом, налил на земельный участок, принадлежащий Наместникову, бетон, тем самым испортил все насаждения, которые посажены супругой истца в 2007г. На предложение истца убрать бетон с принадлежащего земельного участка и восстановить насаждения ответчик ответил отказом. В судебном заседании истец на иске настаивал. Дополнительно пояснил, что столбы, по которым в дальнейшем была изготовлена опалубка, устанавливал ответчик и судебный пристав-исполнитель. Когда пришли приставы, сын истца поинтересовался, есть ли с ними специалисты, которые могут определить точки, просил показать точки. Истец тот момент дома отсутствовал, там находились его супруга и сын. О несогласии с точками документально заявлено не было. Также пояснил, что бетон, который, по мнению истца, находился на его участке, он срезал лопатой, убрал со своей земли на участок, принадлежащий ответчику (на землю), поскольку Комушкин забетонировал его растения, вбил колышки в его землю на 30 см. Ответчик в судебном заседании исковые требования не признал в полном объеме. Дополнительно пояснил, что никаких противоправных действий, о которых говорит истец, не совершал. Опалубка была установлена по меже, вплотную к столбам. Столбы устанавливались ответчиком не произвольно, а по точкам, совместно с приставами в рамках исполнения вступившего в законную силу решения суда. Когда приезжали приставы для установки столбов, истец из дома не вышел. Утверждения истца о том, что он обсуждал с ответчиком строительство забора, являются ложью. При установке опалубки ответчик от установленных точек столбы на 100 миллиметров убирал на свою сторону и опалубку делал вплотную, разлива бетона не было, разбросал бетон Наместников, когда рубил его. Бетонирование осуществлялось для того, чтобы не допустить гниения досок и опоры. Также представлял возражения на исковое заявление, в котором указал, что с мая 2012г. пытается исполнить вступившее в законную силу решение суда по гражданскому делу № 2-771/2011, которым удовлетворены

его требования к Наместникову о нечинении препятствий по установке забора по определенным поворотным точкам землеустроительного дела. Однако, Наместников всячески этому препятствует. 22.06.2013г. ответчик с супругой днем около 14 часов стали производить (продолжать) работы по заливке бетонной части фундамента забора по границе между земельными участками, принадлежащими истцу и ответчику, - монтировать опалубку. Около 17 часов ответчик и его супруга пошли отдыхать в дом, ожидая затвердевания бетона, вернулись обратно на участок около 18 часов 50 минут и обнаружили, что опалубка разрушена со стороны земельного участка Наместникова, бетон разбросан, по всей видимости, в жидком виде, куски начали затвердевать. По данному поводу ответчик вызвал полицию, написал заявление о привлечении Наместникова к ответственности за самоуправство по данному инциденту. Представитель ответчика в судебном заседании исковые требования не признал, указав, что истцом не доказано, что действия, о которых он говорит, произведены ответчиком. Истец изначально был не согласен с границами, которые были установлены. Судом ранее было рассмотрено гражданское дело по иску Комушкина, который просил обязать Наместникова не чинить препятствия Комушкину по установке забора. Однако, забор Наместникову был не нужен, Комушкин пытался сделать забор за свой счет, Наместниковы вызывали полицию. Наместниковым был произведен захват границы с его стороны, соответственно, отсутствие забора привело к тому, что разрастались не ухоженные растения - крапива, ветки малины. Комушкин за свой счет установил забор, отходя к себе на территорию, строительство забора было дорогостоящее, при установке столбов судебный пристав не могла известить Наместникова, поскольку известить его было проблематично.

Суд, рассмотрев материалы дела, выслушав лиц, участвующих в деле, свидетелей, приходит к следующему. Из материалов дела следует, что Наместников В.И. (истец) является собственником земельного участка под жилое усадебное здание / земли поселения / общая площадь 500,19 +/- 4 кв.м. по адресу: г. Екатеринбург, ул. ... право собственности зарегистрировано 18.06.2007г. (л.д. 7). Ответчик Комушкин А.Н. является собственником земельного участка по индивидуальный жилой дом, общей площадью 1064 кв.м. по адресу: г. Екатеринбург, ..., право собственности зарегистрировано 15.01.2011г. (л.д. 710). Данные земельные участки являются смежными, что установлено вступившим в законную силу решением районного суда г. Екатеринбург от 19.12.2011г. по делу № 2-1771/2011г. Также данным постановлено: «Обязать Наместникова Виталия Викторовича не чинить препятствия Комушкину Александру Николаевичу по установке ограждения между земельными участками, расположенными по адресам ... и ... по границе в соответствии с межевым делом по состоянию на 26.05.2005г. по точкам части границы № 66-67-68». Постановлением судебного пристава-исполнителя ОСП 02.05.2012г. на основании исполнительного листа, выданному Кировским районным судом г. Екатеринбург по решению 2-

1771/2011г. возбуждено исполнительное производство № ... (л.д. 10). Постановлением судебного пристава-исполнителя ОСП по Кировскому району г. Екатеринбург Вагановой В.Ф. от 29.08.2012г. данное исполнительное производство окончено по причине фактического исполнения исполнительного документа (л.д. 31). 22.06.2013г. Комушкин А.Н. обратился в органы полиции с заявлением о привлечении Наместникова В.В. к уголовной ответственности за самоуправство и уничтожение чужого имущества (л.д. 11). По данному заявлению зарегистрирован материал проверки КУСП 18199 от 22.06.2013г. (л.д. 12). 27.07.2013г. на основании заявления Комушкина указанное исполнительное производство было возобновлено (л.д. 29, 30). Согласно акту совершения исполнительных действий судебным приставом-исполнителем Меркушевой А.В. от 23.08.2013г. на участке, принадлежащем Комушкину, была произведена фотосъемка ограждения между земельными участками истца и ответчика. Зафиксировано повреждение забора. Со стороны должника поврежден бетон, который, по мнению Комушкина, должник демонтировал сам. Также установлено и зафиксировано, что ограждения находится полностью на территории взыскателя. Акт заявлений и замечаний не содержит (л.д. 27). Согласно акту совершения исполнительных действий судебным приставом-исполнителем Меркушевой А.В. от 13.09.2013г., составленных с участием понятых Носова Н.Д., Сафина А.А., взыскателя Комушкина, взыскатель устанавливал забор. Должника на месте не оказалось. Установке на данный момент времени не препятствовали, но предупредили взыскателя о том, что не согласны со строительством забора и будут всячески мешать его установлению. Забор строится на территории взыскателя и является его собственностью (л.д. 28). 16.10.2013г. судебным приставом-исполнителем ОСП по Кировскому району г. Екатеринбург вынесено постановление об окончании исполнительного производства (л.д. 26).

Заявляя требования в порядке ст. 304 ГПК РФ – то есть – негативный иск, истец в порядке ст. 56 ГПК РФ должен доказать, помимо наличия у него права собственности на имущество и факта нахождения данного имущества в его владении, факт создания ответчиком препятствий в осуществлении собственником правомочий по пользованию этим имуществом, противоправность действий ответчика, реальный характер чинимых препятствий либо наличие реальной угрозы нарушения права истца. Способы защиты по негативному требованию должны быть разумными и соразмерными. Существо данного иска состоит в устранении длящегося правонарушения, которое существует на момент предъявления иска. Однако, в нарушение указанных положений, Наместников В.В. не представил допустимых доказательств того, что в результате противоправных действий Комушкина А.Н. были повреждены принадлежащие ему – истцу – кустарники: одиннадцать кустов шестилетней малины, два куста шестилетнего шиповника. Представленные фотоматериалы не являются доказательствами противоправных действий ответчика. Также отсутствуют

иные сведения, позволяющие сделать вывод о том, что кустарники, зафиксированные на данных фотоматериалах, являются предметом данного спора, а также возраст растений и их количество. При этом, из показаний свидетелей, следует, что бетон со стороны участка, принадлежащего истцу, был демонтирован самим Наместниковым, что им и не отрицается. Допрошенные в судебном заседании свидетели пояснили о событиях 22.06.2012г. следующее. Свидетель Наместников К.В. – сын истца – показал, что колышки, по которым строилась опалубка, были забиты на территории земельного участка истца без соблюдения строительных норм, бетон растекся по кустам и насаждениям. Столбы были вбиты по границе, а колышки для опалубки ответчик вбил на 30-50 см. дальше от столбов заходя на территорию истца. Кусты посадила в 2007г. мать свидетеля (супруга истца). В настоящее время забор находится в кустах, ранее был на 1-1,5м. больше. В тот момент когда приезжали приставы, свидетель выходил и сказал, что необходимо пригласить специалиста, который укажет точки. Однако, этого сделано не было. Забор колотили в растения, опалубка стоит до сих пор. Бетон был налит, опалубку и бетон со стороны участка Наместникова убирал истец, он срезал бетон со своей территории лопатой. К показаниям Наместникова К.В. в части отступления от границы земельного участка суд относится критически, поскольку они противоречат установленным по делу обстоятельствам. Свидетель Колчанов А.Р. - дознаватель ОСП Кировского района УФССП показал, что в июне летом 2013г. поступило заявление Комушкина о привлечении к ответственности Наместникова по ст. 315 УК РФ. Свидетелем была проведена проверка по данному материалу, он выходил на адрес, производил осмотр территории, было зафиксировано, что установлена опалубка, стояли столбы, часть опалубки была сломана, вынесено постановление об отказе в возбуждении уголовного дела. В связи с тем, что Наместников не был опрошен, отказной материал был отменен постановлением прокуратуры. После того как Наместникову была вручена повестка, он был опрошен, данный материал повторно отказан. Осмотр места происшествия был осуществлен в течение десяти суток с момента обращения Комушкина с заявлением. Было зафиксировано, что земельные участки Комушкина и Наместникова граничат, между ними установлено 7 столбов, между столбами была опалубка, на земле следы бетона, опалубка была частично развалена, это зафиксировано. Комушкин пояснял, что он производил работы по установке забора, ушел на перерыв около 17 часов, было жарко, через час-два вернулся и увидел, что разрушена опалубка и бетон разбросан. Больше всего бетона было на участке Комушкина. На участке Наместникова видел кустарник, какой – определить не может. Был ли на кустарнике бетон – не помнит. При опросе Наместников пояснил, что готов исполнять решение суда, но с участием специалистов, которые укажут расположение забора. Также он пояснял, что устанавливая опалубку, Комушкин зашел на его территорию на 20 см., налил бетон на его территорию, в дальнейшем Наместников

выбросил опалубку со стороны своего земельного участка. Свидетель Комушкина Н.М. – супруга ответчика – показала, что бетонирование производилось строго по межевым точкам. 22.06.2013г. после того как работы закончили, было жарко, все ушли отдыхать, затем муж пришел и сказал, что опалубка сломана. Свидетель увидела, что со стороны Наместникова все доски были выкинуты на сторону участка ответчика, половина бетона и металлические столбики были хаотично разбросаны, бетон был раскидан. Супруг вызвал полицию. Свидетель Сафин А.А., который помогал 22.06.2013г. Комушкину в установке опалубки, показал, что опалубка была залита бетоном, никаких посадок и разделанных участков земли рядом не было. Затем свидетелю позвонил Комушкин и сообщил, что цемент со стороны соседа разбросан, опалубка сломана. Комушкин не имеет возможности исполнить решение суда, так как сразу появляется Наместников, выдерживал столбы, говорил, что забор будут устанавливать только в присутствии судебных приставов. На следующий день свидетель, приехав к Комушкину, увидел, что все разрушено, бетон разбросан, все вытоптано.

Анализируя в совокупности показания указанных свидетелей, исследованные судом фотоматериалы, материалы исполнительного производства, суд считает, что фактически истец оспаривает смежную границу, установленную вступающим в законную силу решением суда и исполненным в установленном законом порядке. С учетом указанного, суд не находит оснований для удовлетворения заявленных истцом требований.

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Дело № 2-1154/2015г. // Архив Кировского районного суда г. Екатеринбурга.

Зомелев А.А. обратился в суд с иском к Мултаншиной Р.М., Набиулиной (Зомелевой) Н.А., Зомелеву М.А. и просит обязать ответчиков передать в пользование Зомелева А.А. одну из жилых комнат в квартире по ул. ..., 10-128 в г. Екатеринбург; обязать ответчиков передать истцу ключи от входной двери в данную квартиру; обязать ответчиков не чинить Зомелеву А.А. препятствий в пользовании жилым помещением, расположенным по ул. ..., 10-128 в г. Екатеринбург; в случае удовлетворения заявленных требований взыскать с ответчиков судебные расходы в размере 3 500 рублей. В дальнейшем в порядке ст. 39 ГПК РФ уточнил заявленные требования – просил определить порядок пользования спорной квартирой следующим образом – передать в пользование Зомелева А.А. комнату площадью 9,4 кв.м.; передать в совместное пользование ответчиков комнаты площадью 18,8 кв.м. и 12,5 кв.м.; обязать ответчиков передать истцу ключи от входной двери в квартиру по адресу: г. Екатеринбург, ул. ..., 10-128; обязать ответчиков не чинить истцу препятствий в пользовании указанной квартирой; вселить истца в данную квартиру.

В обоснование заявленных требований указал, что он и ответчики зарегистрированы в квартире по адресу: г. Екатеринбург, ул. ..., 10-128. Ответчики проживают в данной квартире. Указанная квартира находится в общей долевой собственности истца и ответчиков (каждому принадлежит по ¼ доли в праве собственности). После расторжения брака с Султаншиной Р.М. истец был вынужден съехать из данной квартиры в квартиру, принадлежащую его матери. Зомелев А.А. неоднократно осуществлял попытки заехать и проживать в принадлежащей ему на праве общей долевой собственности спорной квартире, однако, ответчики чинили ему в этом препятствия. Истец не имеет доступа в спорную квартиру, так как у него отсутствуют ключи от входной двери. Своими действиями ответчики нарушают права истца как сособственника квартиры по адресу: г. Екатеринбург, ул. ..., 10-128. Соглашением сторон установить порядок пользования жилым помещением не удалось.

Истец в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом. Представил заявление, в котором указал, что на заявленных требованиях настаивает, просит рассмотреть дело в его отсутствие. Ранее в судебном заседании пояснял, что ответчики не открывают ему дверь, на звонки не отвечают. Иного жилого помещения не имеет.

Представитель истца в судебном заседании заявленные истцом требования поддержала. Дополнительно пояснила, что истец обращался в правоохранительные органы с заявлением о том, что не имеет возможности пользоваться спорной квартирой. У него нет ключей от квартиры. Жилая

площадь квартиры составляет 40,7 кв.м., истец просит выделить ему комнату площадью 9,4 кв.м., что меньше принадлежащей ему на праве собственности 1/4 доли. Истец намерен проживать в спорной квартире, однако, у ответчиков с ним неприязненные отношения, поэтому Зомелев А.А. может проживать только в отдельной комнате. В настоящее время у истца нет ключей от квартиры, необходимо предоставить ему возможность сделать дубликат.

Ответчик Мултаншина Р.М. заявленные требования не признала. Дополнительно пояснила, что истца из спорной квартиры никто не выгонял, проживать с ним одной семьей она не согласна. Доступ в квартиру у него имеется. Однако, все комнаты заняты. Комнаты все изолированы. Проживать с кем-то из ответчиков истец не желает. Готова ли она вселить истца, пояснить не смогла. Проживание истца в одной комнате с сыном невозможно, так как истец выпивает. С дочерью он проживать тоже не может, так как у нее своя семья, в ближайшее время родится ребенок. Ранее поясняла, что истец проживал с ними в спорной квартире до 2001г. – до момента расторжения брака с нею. С 2001г. комнату 18,8 кв.м. занимают дочь со своим супругом, комнату 9,4 кв.м. занимала Мултаншина Р.М., комнату 12,5 кв.м. сын, затем Мултаншина Р.М. и Зомелев М.А. поменялись комнатами.

Ответчик Набиулина (Зомелева) Н.А. заявленные требования не признала. Дополнительно пояснила, что ответчики истцу препятствий в пользовании спорной квартирой не чинят, у него имеются ключи от квартиры, замки в квартире не менялись, он может прийти и открыть дверь своими ключами в любое время. В то же время пояснила, что на вселение истца в спорную квартиру не согласна, полагает, что он может проживать у родственников. При вынесении решения просила учесть сложившийся порядок пользования комнатами в спорной квартире. Пояснила, что может предоставить истцу свой комплект ключей для изготовления дубликата. Ранее в судебном заседании поясняла, что истец ведет асоциальный образ жизни, ранее во время совместного проживания он по ночам распивал спиртные напитки, слушал громко музыку, мешал остальным спать. С 2001г. брак между родителями был расторгнут. Зомелева (ныне Набиулина) проживала в комнате 18,8 кв.м., мама в комнате 9,4 кв.м., брат в комнате 12,5 кв.м., затем брат и мама поменялись комнатами. После того как Зомелева (ныне Набиулина) зарегистрировала брак, с ней в комнате стал проживать ее супруг. Согласия на вселение супруга Зомелевой Н.А. в спорную квартиру истец не давал, однако, он не возражал против этого. Супруг Набиулиной Н.А. является собственником квартиры по ул. ... в г. Екатеринбург, однако, в ней не проживает.

Ответчик Зомелев М.А. заявленные требования не признал, дополнительно пояснил, что не согласен проживать с отцом в одной комнате, с сестрой и матерью проживать в одной комнате также не может. На вселение отца в спорную квартиру не согласен.

Также ответчики представляли пояснения относительно заявленных требований, в которых также указывали, что с заявленными требованиями истца не согласны. Зомелев А.А. принял решение о выезде из спорной квартиры самостоятельно, так как остальные сособственники мешали ему распивать спиртные напитки. На данный момент в квартире проживают ответчики и супруг Набиулиной Н.А. В спорной квартире три комнаты, тогда как сособственников четыре. Проживать совместно с истцом никто из остальных сособственников не желает. Набиулина Н.А. и ее супруг ведут отдельное от иных сособственников хозяйство. Требования о передаче истцу ключей необоснованны, так как при выезде из спорной квартиры у него ключи имелись. Препятствий в пользовании спорной квартирой истцу никто не чинит. Он ни разу не пытался вселиться в спорную квартиру, вел разговор о выкупе у него его доли (л.д. 16-21).

Суд, исследовав материалы дела, выслушав участников процесса, приходит к следующему.

В соответствии со ст.3 ГПК РФ заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Согласно ст.288 ГК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Гражданин-собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи.

Из ст.247 ч.2 ГК РФ следует, что участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества соразмерно его доле.

Вселение в помещение является одним из прав собственника по пользованию жилым помещением, для реализации которого требуется обеспечить возможность беспрепятственного входа в жилое помещение и его проживания (пребывания) в нем (ст. 108 п. 2 Закона РФ № 229 – ФЗ от 02.10.2007 года «Об исполнительном производстве»).

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.

В соответствии со 209, 210 Гражданского кодекса РФ (далее ГК РФ) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В силу ст. 244 ГК РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). Общая

собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению (статья 249 ГК РФ).

Статьями 289, 290 ГК РФ установлено, что собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

В судебном заседании установлено, что Зомелев А.А. является собственником $\frac{1}{4}$ доли в праве собственности на жилое помещение по адресу: г. Екатеринбург, ул. ..., 10-128. Право собственности зарегистрировано в установленном законом порядке, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 13 апреля 2004г. (л.д. 5).

Собственниками остальной части квартиры являются Мултаншина Р.М., Зомелев М.А., Зомелева (Набиулина) Н.А. - по $\frac{1}{4}$ доли (л.д. 7).

Из технического паспорта на указанное жилое помещение следует, что квартира трехкомнатная, общей площадью 64,9 кв.м., в том числе жилой – 40,7 кв.м. Состоит из трех комнат: 12,5 кв.м., 18,8 кв.м., 9,4 кв.м.; иных помещений. Каждая из жилых комнат является изолированной (л.д. 15).

В указанной квартире зарегистрированы: Зомелев А.А., Мултаншина Р.М. (бывшая супруга), Зомелев М.А. (сын), Набиулина Н.А. (дочь) (л.д. 6).

Согласно ст. 30 ЖК РФ, собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

Вселение в жилое помещение является одним из прав собственника по пользованию жилым помещением. Для возможности реализовать право пользования жилым помещением и для беспрепятственного входа в помещение, оборудованное замками, и пребывания в нем, необходимы ключи.

Как следует из объяснений Зомелева А.А., в настоящее время ключи от квартиры у него отсутствуют. Оснований не доверять объяснениям истца в данной части у суда не имеется.

Из объяснений ответчиков следует, что все комнаты в спорной квартире заняты, проживать в ней истцу негде.

Таким образом, в судебном заседании установлено, что у истца в настоящее время фактически отсутствует возможность вселиться в спорную квартиру и проживать в ней. Данное обстоятельство подтверждается объяснениями истца, ответчиков, отказным материалом КУСП-16341.

Проанализировав представленные доказательства в совокупности, исходя из того, что Зомелев А.А. является собственником $\frac{1}{4}$ доли в спорном жилом помещении, имеет право пользования квартирой, суд считает обоснованными его требования об устранении препятствий в праве пользования имуществом, вселении в квартиру и передаче ключей от квартиры для изготовления дубликатов.

Доводы ответчиков относительно того, что истец самостоятельно выехал из спорной квартиры, имеет возможность проживать у своих родственников, все комнаты в квартире заняты, не имеют правового значения и не могут являться основанием для ограничения истца как собственника жилого помещения.

Определяя порядок пользования спорной квартирой, суд исходит из следующего.

В соответствии со ст. 246 п. 1, 247 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Как установлено в суде, в спорной квартире проживают: Мултаншина Р.М. – в комнате 9,4 кв.м., Зомелев М.А. – в комнате 12,5 кв.м., Набиулина Н.А. с супругом – в комнате 18,8 кв.м.

Истцом заявлены требования о передаче ему в пользование комнаты площадью 9,4 кв.м., ответчикам – двух иных комнат.

В суде установлено, что между сособственниками долевой собственности не достигнуто соглашение по порядку пользования жилыми помещениями в квартире.

Согласно представленному плану (л.д. 15) спорная квартира состоит из трех комнат 12,5 кв.м., 18,8 кв.м., 9,4 кв.м. Каждая комната изолирована.

Жилая площадь спорной квартиры составляет 40,9 кв.м.

Иного помещения площадью более точно соответствующей принадлежащей Зомелеву А.А. доле нет, в связи с чем, его требования о выделении в пользование комнаты площадью 9,4 кв.м. подлежат удовлетворению. При этом суд, кроме общей жилой площади квартиры и площади жилых комнат, принимает во внимание сложившееся в течение

длительного времени неприязненные отношения между истцом и ответчиками.

Определяя порядок пользования по заявленному Зомелевым А.А. варианту суд исходит из того, что требования последнего основаны на законе, не нарушают интересов сосособственников долевой собственности и направлены на реализацию прав истца по пользованию, распоряжению и владению спорным жилым помещением.

Руководствуясь ст. 194 – 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Вселить Зомелева Александра Анатольевича в квартиру № 128 дома 10 по ул. ... в г. Екатеринбург.

Обязать Мултаншину Рамзию Мавлиновну, Набиулину Наталью Александровну, Зомелева Максима Александровича обеспечить беспрепятственный доступ в квартиру по адресу: г. Екатеринбург, ул., 10-128, передав Зомелеву Александру Анатольевичу ключи от квартиры для изготовления дубликатов.

Определить порядок пользования жилым помещением – квартирой № 128 в доме 10 по ул. ... г. в следующем порядке: передать в пользование Зомелеву Александру Анатольевичу комнату площадью 9,4 кв.м, Мултаншиной Рамзие Мавлиновне, Набиулиной Наталье Александровне, Зомелеву Максиму Александровичу - комнаты 18,8 кв.м. и 12, 5 кв.м.

Решение в течение одного месяца со дня принятия в окончательной форме может быть обжаловано в апелляционном порядке в Свердловский областной суд через Кировский районный суд г. Екатеринбурга.

Председательствующий:

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Дело № 2-867/2016

РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

17 мая 2016 года ... суд г. в составе председательствующего судьи М.А., при секретаре М.В., с участием истца Костливых Т.Ю., представителя ответчика – муниципального образования «Город ...» и третьего лица – департамента имущественных отношений администрации–Д.Н., представителя ответчика – Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии–Л.А., рассмотрев в открытом судебном заседании в г. Перми гражданское дело по иску ... Татьяны Юрьевны к муниципальному образованию «Город», Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ... о признании отсутствующим права собственности,

УСТАНОВИЛ:

Т.Ю. обратилась в суд с иском к муниципальному образованию «Город», Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и просит признать отсутствующим право собственности муниципального образования «Город» на нежилые помещения общей площадью 88,5 кв.м., этаж подвал, номера на поэтажном плане 11, 14, 19, адрес объекта: г., ул., 87; а также аннулировать в ЕГРП регистрационную запись № .../2011-319 от 09.08.2011г.

В обоснование заявленных требований истица указала, что является собственником трехкомнатной квартиры № 52 в многоквартирном доме № 87 по ул.... Управление указанным домом осуществляет ООО УК «Аварийно-ремонтная служба». В декабре 2014г. истице стало известно, что нежилые помещения площадью 88,5 кв.м., расположенные в подвале многоквартирного жилого дома под номерами на поэтажном плане 11, 14, 19, принадлежат на праве собственности МО «Город». Согласно техническим паспортам от 1969г. и 1998г., нежилые помещения общей площадью 89,2 кв.м., расположенные в подвале многоквартирного жилого дома по адресу: г. ..., 87 под номерами на поэтажном плане 11 и 14 были спроектированы как технические, не имеющие самостоятельного назначения и не предназначены для самостоятельного использования, оснащены общедомовым инженерными системами и узлами управления, высота заглубления подвала 1,4м. Помещение № 19 на поэтажном плане не отмечено. В дальнейшем указанные подвальные помещения были самовольно переоборудованы Мо «Город» без согласования с управляющей компанией и собственниками помещений многоквартирного дома, что зафиксировано в акте ЦТИ от 07.11.2006г., в результате чего образовалось помещение № 19 (туалет).

Заглубление подвала стало составлять 2,2м, то есть, незаконное углубление подвала в сравнении с техническим проектом дома стало составлять 0,8м. В результате стало происходить затопление дома канализационными водами и разрушение в результате этого конструкций дома. В результате перепланировок названных нежилых (подвальных) помещений их площадь изменилась до 88,5 кв.м. (технический паспорт от 08.09.2008г.). Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам от 23.09.2015г. установлено, что согласно данным ЦТИ приватизация квартиры в доме по адресу: г., 87 началась в 1992г., за период с 19.10.1992г. по 22.10.1992г. было приватизировано 15 квартир (в том числе, 15, 78), тогда как решение малого совета городского совета народных депутатов от 13.07.1993г., на основании которого была произведена регистрация права собственности муниципального образования на спорные объекты, было принято позднее. Кроме этого, данное решение было принято относительно жилого фонда, тогда как в отношении нежилых помещений решения не принималось. Также судебной коллегией по гражданским делам Пермского краевого суда установлено, что их технического паспорта на жилой дом № 87 по ул. от 17.10.1969г. следует, что в данном доме были предусмотрены подвальные помещения без указания на их самостоятельное назначение. Самостоятельное назначение спорных помещений указано уже после приватизации первой квартиры в доме № 87 по ул. в г. (октябрь 1992г.). С учетом указанного истица полагает, что в данном случае ее права могут быть защищены путем обращения с настоящим иском о признании права собственности МО «Город» на указанные ранее объекты отсутствующим.

В судебном заседании истица настаивала на заявленных требованиях по доводам, изложенным в иске. Дополнительно пояснила, что жильцы дома по ул., 87 полагали, что являются владельцами спорных помещений в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ, с виндикационным иском в суде не обращались. О том, что спорные объекты предоставляются в аренду, истице стало известно в конце 2013г. В доме 87 по ул. проживает в течение 20 лет. Видела, что там функционирует автошкола «Нортон».

Материалами дела установлено, что за Муниципальным образованием город зарегистрировано право собственности на нежилые помещения общей площадью 88,5 кв.м, расположенные в подвале многоквартирного жилого дома № 87 по ул. в г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 09.08.2011 № -БГ 084567 (л.д. 7).

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении указанного объекта является актуальной.

Истица, ссылаясь на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам краевого суда от 23.09.2015 по делу № 33-10052, обратилась в суд с требованием о признании права собственности муниципального образования город на указанные помещения отсутствующим.

Предъявление иска о признании права отсутствующим является исключительным способом защиты и подлежит использованию весьма ограниченно: такой иск может быть заявлен только в случае невозможности защиты права истца посредством использования иных специальных способов защиты.

Исходя из положений ст. 2 ФЗ № 122-ФЗ и разъяснений Постановления № 10/22 можно сделать вывод, что при защите права собственности на имущество закон предусматривает: - требование устранения нарушений прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (ст. 304 ГК РФ) посредством предъявления негаторного иска; - истребование имущества из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ) посредством предъявления виндикационного иска. А также применения исключительного способа защиты как признание права отсутствующим.

Также, законом для конкретной ситуации может быть предусмотрен определенный способ защиты для конкретного правоотношения. Применительно к ситуации, являющейся предметом настоящего судебного разбирательства, необходимый вариант защиты установлен в п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания».

С учетом указанного, суд полагает, что Т.Ю. при обращении с настоящим иском избран ненадлежащий способ защиты нарушенного права.

Кроме того, вступившим в законную силу решением районного суда города от 24.06.2015 по делу № 2-761/2015 по иску Т.Ю. к администрации города о признании права общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного жилого дома № 87 по ул. М. в г. на нежилые помещения площадью 88,5 кв.м. (номера на поэтажном плане 11, 14, 19), расположенные в подвале указанного многоквартирного жилого дома истице было отказано в удовлетворении исковых требований.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам суда от 23.09.2015 по делу № 33-10052 решение районного суда города от 24.06. 2015 оставлено без изменения.

Основание иска по делу № 2-761/2015 аналогично рассматриваемому делу (№ 2-867/2016) и вытекает из положений ст. 290 ГК РФ и ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, Т.Ю. ранее обращалась с иском в Кировский районный суд города в целях защиты нарушенного по ее мнению права, иск был заявлен в защиту права долевой собственности на основании ст. 290 ГК РФ и ст. 36 ЖК РФ.

В удовлетворении иска было отказано, что исходя из системного толкования положений п. 52 Постановления № 10/22 исключает возможность обращения с иском о признании права отсутствующим, поскольку право, за защитой которого обращалась Т.Ю. в рамках дела № 2-761/2015 в случае

удовлетворения иска могло быть защищено и восстановлено судом посредством выбранного способа в рамках дела № 2-761/2015.

Возможность обращения в суд с требованием о признании права отсутствующим предоставлена только лицу, в чьем владении находится спорное имущество.

Таким образом, удовлетворение иска не повлечет восстановление нарушенного права.

Факт того, что спорное имущество не находится во владении Т.Ю. и иных жителей многоквартирного дома по адресу: г. Пермь, ул., 87 подтверждается имеющимися в материалах дела № 2-761/2015 документами – договорами аренды спорных помещений, в том числе, договором аренды нежилых помещений от 13.01.2003 № 700-03К (арендатор: АНО «Детский спортивный клуб «Нортон»), договором аренды объекта муниципального нежилого фонда от 02.03.2004 № 868-04К (арендатор: АНО «Детский спортивный клуб «Нортон»), цель использования по договору: обучение водителей транспортных средств; договором аренды муниципального нежилого фонда от 12.10.2005 № 1076-05К (арендатор: АНО «Детский спортивный клуб «Нортон»), цель использования по договору: обучение водителей транспортных средств; договором аренды объекта муниципального нежилого фонда от 21.11.2006 № 1197-06К (арендатор: АНО «Детский спортивный клуб «Нортон»), цель использования по договору: обучение водителей транспортных средств; договором аренды объекта муниципального нежилого фонда от 10.12.2007 № 1239-07К (арендатор: АНО «Детский спортивный клуб «Нортон»), цель использования по договору: обучение водителей транспортных средств; договором аренды муниципального недвижимого имущества от 11.08.2010 № 1421-10К (арендатор: АНО «Детский спортивный клуб «Нортон»); договором аренды муниципального недвижимого имущества от 14.12.2011 № 1449-11К (арендатор: АНО «Детский спортивный клуб «Нортон»); договор аренды муниципального недвижимого имущества от 17.01.2013 № 1468-13К (арендатор: АНО «Детский спортивный клуб «Нортон»), цель использования по договору: ведение образовательной деятельности.

Помещения были приняты по акту приема-передачи департаментом имущественных отношений администрации от 27.11.2013. Ключи от помещения были переданы специалисту договорного отдела МКУ «СМИ» Г.В.

Таким образом, спорные помещения использовались третьими лицами для ведения своей хозяйственной деятельности с начала 2003 года по конец 2013 года (10 лет). Помещения были закрыты на ключ, доступ для жителей многоквартирного дома отсутствовал. На сегодняшний день спорные помещения также закрыты на ключ, доступ для жителей многоквартирного дома не предусмотрен. Указанное подтверждается актом внеочередного осмотра объекта НМФ от 17.06.2015г., в котором указано, что доступ в нежилые помещения осуществляется специалистами МКУ «СМИ», копия

дубликата ключей находится в ООО «УК «АРС» на случай аварийной ситуации.

С учетом указанного, представителем ответчика – МО «Город» - заявлено ходатайство о применении исковой давности, против удовлетворения которого возражала истица, поясняя, что о том, что нежилые помещения предоставляются по договору аренды, узнала в конце 2013г.

Поскольку спорные нежилые помещения не находятся во владении истца и иных жителей многоквартирного дома, для целей определения начала течения срока исковой давности по настоящему делу имеет правовое значение момент, с которого жители многоквартирного дома (собственники жилых помещений) по ул., 87 знали или должны были знать о том, что имущество, как они полагают, им принадлежащее, выбыло из владения.

Проанализировав в совокупности материалы настоящего гражданского дела, материалы гражданского дела № 2-761/2015г., выслушав пояснения истицы, суд приходит к выводу о том, что жители многоквартирного жилого дома № 87 по ул., в том числе, истица, знали о том, что помещения используются третьими лицами не в целях связанных с обслуживанием указанного дома с 2003 года (первый договор аренды), поскольку на тот факт, что помещения использовались в образовательных целях указала сама Т.Ю. в предварительном судебном заседании, которое состоялось 03.03.2015 (протокол судебного заседания от 03.03.2015 – стр. 3 протокола, (л.д 37)) в рамках дела № 2-761/2015.

Таким образом, срок исковой давности следует исчислять, начиная с 2003 года (первый договор аренды) либо с 2011 года с момента внесения в ЕГРП записи о праве собственности на спорные помещения за муниципальным образованием город.

С учетом указанного, доводы истицы о том, что о предоставлении спорных нежилых помещений в аренду она узнала в 2013г., несостоятельны.

С учетом всех изложенных положений, исковые требования Т.Ю. удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь ст. ст. 194 – 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Решил:

Отказать ... Татьяне Юрьевне в иске к муниципальному образованию «Город», Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии о признании отсутствующим права на нежилые помещения (номера на поэтажном плане 11, 14, 19) площадью 88,5 кв.м. в доме 87 по ул. ... в г..

Решение суда в течение одного месяца с момента принятия в окончательной форме может быть обжаловано в апелляционном порядке.

Председательствующий: