

Утверждено
постановлением Президиума
Арбитражного Суда
Республики Марий Эл
№ 5/14 от 28.01.2014

**ОБОБЩЕНИЕ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ
ПО РАССМОТРЕНИЮ СПОРОВ О ЗАЩИТЕ ПРАВ
СОБСТВЕННИКА ОТ НАРУШЕНИЙ,
НЕ СВЯЗАННЫХ С ЛИШЕНИЕМ ВЛАДЕНИЯ**

СОДЕРЖАНИЕ

I. Общие положения	Ошибка! Закладка не определена.
II. Практика Высшего Арбитражного Суда РФ.....	5
1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»	5
2. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения»	6
3. Постановления Президиума ВАС РФ.....	Ошибка! Закладка не определена.
III. Практика Федерального арбитражного суда.....
Волго-Вятского округа	9
IV. Практика Первого арбитражного апелляционного суда	11
V. Практика Арбитражного суда Республики Марий Эл	13

I. Общие положения

1. В соответствии с планом работы Арбитражного суда Республики Марий Эл на второе полугодие 2013 года судьей Коноваловым И.М. и помощником судьи Басовой М.А. проведено обобщение и анализ практики рассмотрения споров, касающихся защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения.

2. При составлении обобщения судебной практики использованы постановления Президиума ВАС РФ, Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа, Первого арбитражного апелляционного суда, вынесенные после принятия Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения», и решения Арбитражного суда Республики Марий Эл за период с 2011 года по 2013 год.

3. За указанный период судьями Арбитражного суда Республики Марий Эл рассмотрено 12 дел по негаторным искам.

При этом 2 дела было прекращено в связи с утверждением мирового соглашения, 4 дела – в связи с отказом истца от иска.

По 4 делам вынесены решения об удовлетворении заявленных требований. По 2 делам в иске отказано.

4. В соответствии со статьей 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Требование собственника, направленное на защиту его правомочий по пользованию имуществом, не связанное с лишением владения, именуется в классической цивилистической науке негаторным иском (от *actio negatoria* - отрицающий иск).

Негаторный иск имеет вещно-правовую природу и может быть заявлен только в защиту пользования индивидуально-определенной вещью, которая реально, фактически и юридически существует.

5. Субъектом негаторного иска является собственник или иной титульный владелец, сохраняющий вещь в своем владении, но испытывающий препятствия в ее использовании. Субъектом обязанности считается нарушитель прав собственника, действующий незаконно. Если помехи созданы законными действиями, например разрешенной в установленном порядке прокладкой трубопровода возле дома, их придется либо претерпевать, либо оспаривать их законность, что невозможно с помощью негаторного иска.

6. В силу статей 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца.

7. Для негативного иска, не имеет значения, кто был первоначальным нарушителем, когда началось и превышает ли трехлетний срок нарушение права собственности или законного владения. Важно доказать, что препятствия в его осуществлении сохранились на момент рассмотрения спора арбитражным судом. На негативные требования не распространяются сроки исковой давности. Это обусловлено длящимся противоправным поведением ответчика и необходимостью предоставления истцу возможности его оперативного устранения. При этом нарушение правомочий пользования или распоряжения никоим образом не деформирует само право собственности; собственник не перестает оставаться его носителем. Соответственно и правила о сроках исковой давности не могут прерывать право обратиться в суд с требованием об устранении нарушений права собственности, не связанных с лишением владения.

II. Практика Высшего Арбитражного Суда РФ

Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»

1. В силу статей 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца.

2. При рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, путем возведения ответчиком здания, строения, сооружения суд устанавливает факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта.

Несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право собственности или законное владение истца.

3. Удовлетворяя иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, суд вправе как запретить ответчику совершать определенные действия, так и обязать ответчика устранить последствия нарушения права истца.

4. Отсутствие возражений предыдущего собственника имущества против нарушений права собственности, не связанных с лишением владения, само по себе не может являться основанием для отказа в удовлетворении иска нового собственника об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения.

5. В силу статьи 208 ГК РФ исковая давность не распространяется на требование собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения. В этой связи длительность нарушения права не препятствует удовлетворению этого требования судом.

**Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153
«Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения»**

1. Требование о демонтаже торгового прилавка с оборудованием, установленного в холле нежилого здания, квалифицировано арбитражным судом как иск об устранении нарушения права, не связанного с лишением владения (статья 304 ГК РФ), так как истец имеет свободный доступ в холл принадлежащего ему здания.

2. В случае, когда арендатор использует имущество вопреки условиям договора аренды, иск арендодателя к арендатору о прекращении соответствующих действий должен квалифицироваться арбитражным судом как договорное требование, а не как иск об устранении нарушения права, не связанного с лишением владения.

3. Собственник, передавший имущество в аренду, не лишается права на негативный иск к третьему лицу - нарушителю права собственности.

4. Собственник здания, в пользу которого установлен сервитут проезда через соседний земельный участок, имеет право на иск об устранении препятствий в проезде по служащему земельному участку (статья 304 ГК РФ), в том числе и к арендатору этого участка, создающему такие препятствия.

5. Возражение собственника здания о том, что право собственности другого лица нарушено не им, а иным лицом, владевшим ранее зданием по договору аренды, не является основанием для отказа в иске об устранении нарушения права, не связанного с лишением владения.

6. Если право собственности истца нарушено действиями лиц, выполнявших работы по заданию и под контролем заказчика во исполнение договора подряда, то надлежащим ответчиком по негативному иску является заказчик.

7. Собственник земельного участка имеет право на негативный иск, направленный на устранение препятствий в пользовании возведенным им на этом участке зданием, и в случаях, когда право на здание не зарегистрировано.

8. Невозможность осуществить строительство в желаемом истцом объеме не является основанием для удовлетворения негативного иска к собственнику соседнего земельного участка, если ответчик застроил свой земельный участок в соответствии со строительными и градостроительными нормами и правилами.

9. Иск об устранении нарушения права, не связанного с лишением владения, подлежит удовлетворению и в том случае, когда разрешение на строительство на соседнем участке не оспорено, однако истцом доказана реальная угроза разрушения его здания.

10. Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, может быть удовлетворен независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия, нарушающие право истца.

11. Отсутствие возражений предыдущего собственника здания относительно действий, нарушающих его право собственности на имущество, не является основанием для отказа в удовлетворении требования последующего собственника об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения.

12. Иск о признании права отсутствующим арбитражным судом удовлетворен, поскольку истец является владеющим собственником недвижимости, право которого зарегистрировано в ЕГРП. Исковая давность на требование владеющего и реестрового собственника не распространяется, так как оно является разновидностью негаторного иска (статья 208 ГК РФ).

13. Удовлетворяя негаторный иск, суд может возложить на нарушителя обязанность совершить определенные действия (например, вывезти мусор), а также воздержаться от действий (например, прекратить размещать отходы производства на земельном участке). При неисполнении ответчиком обязанности совершить действия на основании решения суда истец вправе совершить их самостоятельно, предварительно или впоследствии взыскав с ответчика денежные средства по правилам об изменении способа и порядка исполнения судебного акта (статья 324 АПК РФ) или по правилам части 3 статьи 174 АПК РФ, если им заявлялось требование о взыскании денежных средств в случае неисполнения судебного акта об обязанности совершить действие в определенный срок.

Постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

Здания и сооружения, возведенные собственником на принадлежащем ему земельном участке и права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются составной частью земельного участка.

Муниципальное образование в лице администрации обратилось в арбитражный суд с иском о признании права собственности на объекты недвижимости и об оспаривании зарегистрированного на имя ответчика права собственности.

Собственник полагал, что регистрация права собственности на здание за арендатором земельного участка произведена незаконно, поскольку объект является муниципальной собственностью.

Спорные объекты недвижимости существовали на арендованном земельном участке до момента его передачи арендатору, отсутствие зарегистрированного права на них за арендодателем - собственником земельного участка не является основанием для регистрации указанного права за арендатором.

Сам по себе факт того, что на переданном в аренду земельном участке к моменту его передачи арендатору располагались объекты недвижимости (бытовое помещение, коридор, душевая), права на которые не были зарегистрированы за арендодателем - собственником земельного участка, не означает, что указанные объекты ему не принадлежат, так как здания и сооружения, возведенные собственником на принадлежащем ему земельном участке и права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются составной частью земельного участка (пункт 7 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения»).

Постановление Президиума ВАС РФ дела № А32-29673/2011.

III. Практика Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа

1. Истцом не доказано, что расположенная на арендуемом им земельном участке часть теплотрассы препятствует ему во владении и пользовании принадлежащим ему имуществом. В удовлетворении иска отказано в связи с недоказанностью условий для негаторной защиты.

Общество обратилось в арбитражный суд с требованием об обязанности ответчика устранить нарушение права пользования зданием на арендованном земельном участке путем демонтажа (реконструкции) элемента тепловой сети.

Из материалов дела следовало, что истец является собственником нежилого здания, расположенного на арендованном им земельном участке. При проведении ремонта теплосети было установлено наличие в пределах арендуемого обществом земельного участка неуказанного в проектной и разрешительной документации элемента теплотрассы - П-образного компенсатора. По утверждению истца, наличие этого элемента на земельном участке нарушает его право владеть и пользоваться земельным участком и расположенным на нем зданием.

В удовлетворении иска отказано, поскольку тепловые сети введены в эксплуатацию ранее возникновения права собственности общества по договору купли-продажи здания и его реконструкции. При вводе сетей в эксплуатацию строительные нормы и правила были соблюдены. Нарушения имелись при строительстве (реконструкции) здания, принадлежащего обществу.

Арбитражным судом сделан вывод о том, что удовлетворение требования о демонтаже не приведет к восстановлению предположительно нарушенных прав общества: в случае демонтажа компенсатора истец не сможет беспрепятственно осуществлять запланированное строительство (реконструкцию) здания в полном объеме, поскольку также будут нарушены строительные нормы и правила. Истцом не доказано, что ответчики препятствуют ему в пользовании и распоряжении имуществом.

В передаче дела в Президиум ВАС РФ отказано определением от 21.10.2013 № ВАС-14588/13 (Дело № А29-3333/2012).

2. Возведение части забора за границами земельного участка, относящегося к придомовой территории многоквартирного дома, повлекло захват земельного участка, государственная собственность на который не разграничена. Негаторный иск подлежит удовлетворению.

На основании решения общего собрания собственников на земельном участке, относящемся к придомовой территории многоквартирного дома, возведен металлический забор.

Управление провело проверку использования указанного земельного участка, в результате которой выявило: часть забора установлена за границами придомовой территории многоквартирного дома, что привело к захвату 488 квадратных метров смежного земельного участка, государственная собственность на который не разграничена.

Самовольное занятие ответчиком земельного участка послужило основанием для обращения истцов в арбитражный суд с негативным иском.

ТСЖ полагало, что спор не подлежал рассмотрению в арбитражном суде, так как надлежащими ответчиками являются не привлеченные к участию в деле собственники помещений в многоквартирном доме, которые на основании решения общего собрания установили за свой счет на придомовой территории металлическое ограждение.

Между тем арбитражные суды установили, что реализация совместного решения собственников помещений в многоквартирном доме по установке металлического ограждения осуществлялась Товариществом, действия которого привели к использованию чужого земельного участка, и сделали правильный вывод о том, что Товарищество, как законный представитель собственников помещений многоквартирного дома, является надлежащим ответчиком по спору.

В силу изложенного суды не усмотрели оснований для привлечения к участию в деле в качестве ответчиков владельцев помещений и для прекращения производства по делу в связи с неподведомственностью спора.

Незаконность занятия земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, повлекла удовлетворение негативного иска (Дело № А82-15691/2012).

3. Требование об устранении препятствий в пользовании имуществом подлежит удовлетворению при доказанности следующих условий: наличие права собственности (иного вещного права) у истца; создание препятствий в осуществлении права собственности именно ответчиком.

Общество, являющееся арендатором земельного участка, обратилось в арбитражный суд с иском об обязанности ответчика демонтировать газопровод. По утверждению истца, у него отсутствовала возможность использовать территорию по назначению, поскольку прохождение газопровода препятствовало получению им разрешения на проведение земляных работ.

Арбитражный суд пришел к выводу о том, что отсутствие возможности проведения указанных работ не доказано. Газопровод проходит вне границ части земельного участка, непосредственно определенного для допустимого размещения комплекса зданий при осуществлении производственной и хозяйственной деятельности истца, построен без нарушений требований безопасности и не создает угрозу окружающим. В удовлетворении негативного иска отказано.

IV. Практика Первого арбитражного апелляционного суда

1. В удовлетворении требования о сносе самовольной постройки отказано, поскольку истцом не представлено доказательств создания ответчиком капитальных сооружений (недвижимости). Судом указано на возможность обращения с иском в порядке статьи 304 ГК РФ.

Ответчику на праве собственности принадлежит земельный участок. На нем расположены административное здание, гаражи (склады), АЗС, павильоны, а также выложенный из красного кирпича цоколь.

Администрация сельского поселения, полагая, что объекты являются самовольными постройками, обратилась в арбитражный суд с иском об их сносе.

В рамках рассмотрения спора судом была проведена судебная экспертиза в целях определения характеристик объектов. Оценив в совокупности представленные доказательства (в том числе экспертное заключение), руководствуясь статьей 130 ГК РФ, пунктом 10 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ, арбитражный суд пришел к выводу о том, что объекты, расположенные на принадлежащем ответчику земельном участке, прочной связью с землей не обладают, сооружены без углубленного фундамента, из легких конструктивных материалов и их перенесение в другое место вполне возможно без соразмерного ущерба их назначению. Таким образом, спорные объекты не относятся к объектам капитального строительства. Требование, заявленное в порядке статьи 222 ГК РФ, удовлетворению не подлежит. (Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 23.10.2013 по делу № А79-12197/2012).

2. Государственное предприятие, являющееся арендатором земельного участка, не вправе сдавать его в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору аренды другим лицам. В связи с этим требование собственника земельного участка об его освобождении от самовольно возведенных объектов удовлетворено.

Земельный участок, являющийся федеральной собственностью, передан на основании договора аренды во владение ФГУП.

На земельном участке была установлена базовая станция сотовой радиотелефонной связи в виде антенного устройства, контейнеров с аппаратурой и вертикальной металлоконструкции (антенной опоры радиобашни) высотой около 50 м, принадлежащей ОАО «Мегафон» на основании договора о сотрудничестве и взаимном оказании услуг.

В соответствии с пунктом 5 статьи 18 Федерального закона № 161-ФЗ от 14.11.2002 «О государственных и муниципальных предприятиях» государственное предприятие, являющееся арендатором земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не

вправе сдавать такой земельный участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору аренды другим лицам.

Арбитражный суд сделал вывод о том, что договор от 01.06.2011 не регулирует земельные отношения, поэтому не является документом, подтверждающим право ответчика на использование земельного участка.

Согласно пункту 5 статьи 18 ФЗ «О государственных и муниципальных предприятиях» заключение договора о размещении спорной базовой станции сотовой радиотелефонной связи в границах территории указанного земельного участка подлежало согласованию с собственником имущества в лице Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Нижегородской области. Доказательства получения согласия собственника земельного участка в материалах дела не имелось.

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 60 ЗК РФ нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случае самовольного занятия земельного участка. В соответствии с подпунктом 4 пункта 2 этой же статьи действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Руководствуясь статьей 304 ГК РФ и частью 2 статьи 62 ЗК РФ, арбитражный суд удовлетворил иски о возмещении вреда, причиненного самовольно возведенными объектами (Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 09.07.2013 по делу № А43-5438/2012).

IV. Практика Арбитражного суда Республики Марий Эл

1. Если вещь размещена на чужом земельном участке без согласия собственника, арендатора или субарендатора, на нарушителя может быть возложена обязанность устранить препятствия в пользовании земельным участком.

Субарендатор земельного участка обратился в арбитражный суд с иском к собственнику движимого имущества, в котором просил обязать его устранить препятствия в пользовании земельным участком путем демонтажа незаконно установленного вытяжного вентилятора.

В исковом заявлении и в дополнениях к нему истец сообщил о том, что он является законным владельцем земельного участка на основании договора субаренды. В 2003 году на земельном участке без согласия собственника, его арендатора и субарендатора ответчик временно установил промышленный вытяжной вентилятор в узкой части проезда на земельный участок, чем нарушил право беспрепятственного пользования участком и затруднил временное размещение материалов и готовой продукции.

Ответчик признал, что на чужом земельном участке без согласия с собственником им установлен промышленный вытяжной вентилятор.

В силу пункта 4 части 2 статьи 60 Земельного кодекса РФ действия, нарушающие права на землю или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу их нарушения.

Со ссылкой на пункт 45 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» арбитражный судом установлены все условия для удовлетворения негаторного иска: иск предъявлен законным владельцем, ответчик неправомерно, без согласия собственника, арендатора или субарендатора земельного участка разместил в его северной части промышленный вытяжной вентилятор, чем создал препятствие субарендатору в пользовании земельным участком.

Иск удовлетворен в полном объеме. Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл в вышестоящих инстанциях не оспаривалось (Дело А38-2383/2011).

2. Два дела о демонтаже рекламной конструкции рассмотрены до внесения в ФЗ «О рекламе» изменений в части наделяния муниципальных образований правом внесудебного демонтажа рекламных конструкций.

По делу А38-3116/2011 принято решение о демонтаже конструкции по иску муниципального образования. Иск обоснован ссылкой на статью 304 ГК РФ. На земельном участке, являющемся собственностью муниципального образования, ответчик разместил рекламную конструкцию без разрешения органа местного самоуправления. Договор аренды земельного участка между собственником и ответчиком не заключался. Требование о добровольном демонтаже обществом не исполнено. Тем самым ответчиком созданы препятствия в осуществлении права муниципальной собственности на земельный участок в связи с расположением на нем рекламной конструкции.

Арбитражным судом принято решение о принудительном возложении на ответчика обязанности по освобождению земельного участка от временных конструкций.

По делу А38-17/2012 также принято решение о демонтаже рекламных конструкций по иску муниципального образования. Текст решения обоснован ссылками на Закон о рекламе.

Разрешение на установку рекламных конструкций было аннулировано. При этом указанное решение в установленном порядке ответчиком оспорено не было. Требование истца о демонтаже рекламных конструкций ответчиком в добровольном порядке исполнено не было.

Тем самым ответчиком созданы препятствия в осуществлении истцом правомочий собственника в связи с расположением на объектах муниципальной собственности рекламных конструкций. Наличие названных объектов на земельном участке лишает собственника права использовать земельный участок по своему усмотрению.

Поскольку на момент рассмотрения спора ответчик пользовался рекламными конструкциями без законных оснований, от их добровольного демонтажа уклонялся, арбитражный суд принял решение о возложении на него принудительной обязанности по демонтажу рекламных конструкций.

3. При предъявлении негаторного иска нужно доказать совершение ответчиком неправомерных действий, нарушающих права истца. Иск, предъявленный в защиту права, существование которого не доказано, подлежит отклонению.

Общество обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением о сносе за счет ответчика нового здания торгового центра.

Из материалов дела следовало, что истец приобрел здание магазина по договору, заключенному по результатам торгов. Оно расположено на земельном участке общей площадью 4738,2 квадратного метра. При этом покупатель в течение восьми лет не осуществил государственную регистрацию перехода права собственности на земельный участок, который находился в аренде у другого лица.

Земельный участок был разделен муниципальным собственником, на новом земельном участке ответчики построили отдельное здание торгового центра. Считая, что здание находится на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке, истец потребовал снести объект на основании статей 304, 305 ГК РФ. По его мнению, здание неправомерно возведено без его согласия, так как право на земельный участок общей площадью 4738,2 кв.м возникло у него в порядке приватизации с момента заключения договора купли-продажи.

Между тем суды трех инстанций сделали вывод об ошибочности этого довода. Так, в силу пункта 4 статьи 32 ФЗ от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» право собственности на приватизируемое недвижимое имущество переходит к покупателю со дня государственной регистрации перехода права собственности на такое имущество. Однако в деле отсутствовали доказательства того, что истец принимал меры для государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок под купленным им зданием магазина.

Земельный участок расформирован. Выделенный из него земельный участок, на котором расположен принадлежащий ответчику на праве собственности объект недвижимости, передан ему по договору аренды. Истец не доказал своих прав на арендованный ответчиком земельный участок под его собственным зданием. Тем самым негаторный иск необоснованно заявлен в защиту права на несуществующий земельный участок, так как объект притязаний истца расформирован, а его части, на которых расположены отдельные объекты недвижимости, находятся в аренде у различных арендаторов.

Кроме того, суды посчитали **недоказанным** совершение ответчиком каких-либо неправомерных действий в отношении истца путем создания ему препятствий в пользовании земельным участком под зданием в результате строительства нового объекта на соседнем земельном участке.

Ответчик на законном основании на праве аренды пользуется земельным участком, предоставленным им для размещения пристроенного здания торгового центра, имел разрешение на строительство пристроенного здания торгового центра и разрешение на ввод этого здания в эксплуатацию. Законность строительства пристроенного здания торгового центра подтверждена вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Республики Марий Эл и судебными актами вышестоящих инстанций.

В иске было отказано в связи с тем, что строительство здания торгового центра осуществлено законно, истец не доказал наличие у него права на чужой земельный участок и его нарушение действиями ответчика.

Решение оставлено без изменения Первым арбитражным апелляционным судом и ФАС Волго-Вятского округа (Дело № А38-597/2012).

4. Недоказанность фактического нарушения права истца исключает возможность судебной защиты права, не нарушенного ответчиком. Негаторный иск отклонен в связи с его недоказанностью.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском об обязанности ответчика прекратить нарушение права собственности на пользование объектами недвижимого имущества, снести возведенный железобетонный забор.

По утверждению истца, на земельном участке, принадлежащем на праве собственности ответчику, находятся его собственные объекты: «внутриплощадочные автодороги ОКБА», «площадка ОКБА», «внутриплощадные сети водопровода», «внутриплощадные сети канализации». Истец настаивал на том, что железобетонный забор препятствует пользованию принадлежащими ему на праве собственности объектами недвижимого имущества, поэтому подлежит сносу по правилам статьи 304 ГК РФ.

Арбитражным судом установлено, что железобетонный забор возведен силами и средствами ответчика, является его собственностью и расположен на земельных участках, которыми он владеет и пользуется на праве аренды. Вопреки требованиям статьи 65 АПК РФ истец не представил доказательства противоправности производимых ответчиком работ по возведению железобетонного забора, а также того, что ответчик чинил истцу препятствия в пользовании принадлежащим ему имуществом.

Ответчик никакого правонарушения не совершал. Напротив, ответчиком представлены достоверные доказательства установки и эксплуатации железобетонного забора, а также правоустанавливающие документы на земельные участки, на которых расположен забор. Ограждение земельного участка забором связано с обеспечением безопасного функционирования производственного комплекса.

Кроме того, истец не доказал того, что только снос забора позволит использовать находящееся на чужом земельном участке имущество, и того, что не существует иных способов доступа к имуществу.

Таким образом, истец не доказал создание ответчиком препятствий в осуществлении права собственности на объекты недвижимости. Более того, истец не подтвердил свое владение названным им объектами недвижимости и государственную регистрацию права собственности на них. Тем самым им не доказано наличие у него права собственности на недвижимое имущество, в защиту пользования которым заявлен негаторный иск. План приватизации, на который ссылался истец, не содержал индивидуально-определенных признаков вещи, отражал лишь стоимостные показатели.

Арбитражный суд пришел к итоговому выводу о том, что ответчик осуществил законное строительство железобетонного забора, а истец не доказал нарушение его права собственности. На основании изложенного **арбитражный суд отказал в удовлетворении негаторного иска.**

Постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 30 июля 2013 года решение оставлено в силе (Дело № А38-4467/2012).

5. Если право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, оспаривание зарегистрированного права может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими. При этом нарушенное право владеющего собственника подлежит судебной защите по правилам статьи 304 ГК РФ путем принятия решения о принудительном возложении на ответчика обязанности по демонтажу незаконно возведенного движимого объекта.

Решением Арбитражного суда Республики Марий Эл, оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда и постановлением Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа, **удовлетворены исковые требования** о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности ответчика на навес и обязанности ответчика демонтировать его.

Как установлено арбитражным судом, за истцом зарегистрировано право собственности на торговый центр и диспетчерскую. Земельные участки, на которых расположены указанные объекты, переданы истцу в аренду. На боковые стены торгового центра и диспетчерской установлен навес (металлическая крыша), который принадлежит ответчику на зарегистрированном праве. Навес расположен над земельным участком, принадлежащим истцу на праве аренды. При этом у ответчика отсутствовали какие-либо права в отношении этого земельного участка.

С учетом заключения эксперта, арбитражный суд пришел к выводу о том, что навес не является объектом недвижимого имущества. Поэтому государственная регистрация права собственности на навес осуществлена незаконно, поскольку регистрация объектов, не являющихся недвижимостью, законом не предусмотрена.

В связи с этим арбитражный суд признал избранный истцом способ защиты права надлежащим (признание отсутствующим зарегистрированного права собственности ответчика на навес) и удовлетворил требование. Признание судом зарегистрированного права отсутствующим является основанием для аннулирования регистрирующим органом внесенной регистрационной записи, содержащейся в сведениях ЕГРП.

Арбитражный суд также **удовлетворил иск об обязанности ответчика устранить препятствия в пользовании принадлежащим ему имуществом путем сноса (демонтажа) навеса за счет ответчика** (статья 304 ГК РФ), поскольку навес препятствовал истцу в осуществлении прав собственника недвижимого имущества, в том числе по реконструкции торгового центра и диспетчерской.

Суд не применил исковую давность, поскольку на негативный иск она не распространяется, а требования истца по существу направлены на достижение одного результата – (Дело № А38-2557/2010).

6. Установка рекламной конструкции без соответствующего разрешения является нарушением законодательства о рекламе. Неисполнение требования о демонтаже конструкции в добровольном порядке влечет принудительный демонтаж на основании решения арбитражного суда.

Администрация муниципального образования обратилась в арбитражный суд с иском об обязанности ответчика демонтировать рекламную конструкцию. В исковом заявлении и дополнениях к нему изложены доводы о том, что принадлежащая ответчику на праве собственности рекламная конструкция установлена самовольно, без получения соответствующего разрешения.

Арбитражный суд указал, что правоотношения, связанные с установкой и размещением спорной конструкции, регулируются специальным законодательством о рекламе. В силу пункта 9 статьи 19 Закона о рекламе установка и эксплуатация рекламной конструкции допускаются при наличии разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, выдаваемого на основании заявления собственника либо владельца рекламной конструкции органом местного самоуправления муниципального района, на территории которого предполагается осуществлять установку и эксплуатацию рекламной конструкции.

Однако вопреки требованиям Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» ответчик не получил разрешение на установку указанной конструкции от уполномоченного органа. Он обращался в Администрацию с заявлением о выдаче разрешения на установку рекламной конструкции. В выдаче разрешения отказано со ссылкой на то, что заявителем не указана площадь информационного поля, не приложен дизайн-проект рекламной конструкции, а также не представлены правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором устанавливается рекламная конструкция. Решение органа местного самоуправления об отказе в выдаче разрешения ответчиком в судебном порядке не оспаривалось.

Таким образом, им совершено правонарушение, выразившееся в установке рекламной конструкции без предусмотренного законом разрешения.

Частью 10 статьи 19 Закона о рекламе установлен запрет на установку и эксплуатацию рекламной конструкции без разрешения (самовольную установку). Предписания Администрации о демонтаже рекламной конструкции ответчиком не исполнены. Поскольку ответчик уклонился от демонтажа самовольно установленной рекламной конструкции в добровольном порядке, такая обязанность подлежит принудительному исполнению им на основании решения арбитражного суда.

Требование истца удовлетворено, судебным актом ответчика обязали в течение месяца с момента вступления решения в законную силу демонтировать рекламную конструкцию (Дело № А38-3615/2013).