

## Неправильный мёд соседского права

Андрей В. Переладов<sup>а</sup> @; Александр А. Личман<sup>б</sup>

<sup>а</sup> Коллегия адвокатов «РегионСервис», Россия, г. Кемерово

<sup>б</sup> Кемеровский государственный университет, Россия, г. Кемерово

@ info@regionservice.com

Поступила в редакцию 25.03.2020. Принята к печати 20.04.2020.

**Аннотация:** Рассматривается правовая природа негаторного иска как одного из распространенных способов защиты права собственника недвижимого имущества. Раскрываются основания данного иска, предмет доказывания по делам о защите прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения. Негаторный иск сопоставляется с прогибиторным – иском о запрещении деятельности, причиняющей вред или создающей угрозу причинения вреда. Несмотря на то, что исторически прогибиторный иск связан с негаторным требованием, актуальное правовое регулирование и правоприменение проводят между данными способами защиты существенные различия. Авторы разделяют подход, в соответствии с которым иск о запрещении деятельности, предусмотренный статьей 1065 Гражданского кодекса РФ, является разновидностью требования из деликтного обязательства и не является вещно-правовым способом защиты права. Отмечается неразвитость института соседского права в российском гражданском праве, а также несовершенство существующих способов защиты прав собственника недвижимого имущества от их нарушений со стороны соседа. Авторами аргументируется неприемлемость обоснования негаторного иска административно-правовыми нормами по причине нарушения правил преодоления коллизий правового регулирования, смещения бремени доказывания и отступления от стандартов состязательности и равноправия сторон в гражданском процессе в таком случае.

**Ключевые слова:** негаторный иск, прогибиторный иск, соседские правоотношения, вещно-правовые способы защиты права, вещное право, недвижимость, требование в защиту неопределенного круга лиц

**Для цитирования:** Переладов А. В., Личман А. А. Неправильный мёд соседского права // Вестник Кемеровского государственного университета. Серия: Гуманитарные и общественные науки. 2020. Т. 4. № 1. С. 78–87. DOI: <https://doi.org/10.21603/2542-1840-2020-4-1-78-87>

### Введение

Поводом для написания настоящей статьи послужила дискуссия о допустимости применения негаторного иска как способа защиты прав собственника соседской недвижимости, состоявшаяся 17 октября 2019 г. в Екатеринбурге в рамках научно-практической конференции «Диалоги о частном праве на Урале». На обсуждение были вынесены следующие вопросы:

1. Как разграничить негаторный иск (ст. 304 ГК РФ) и иск о воспрещении опасной деятельности (п. 1 ст. 1065 ГК РФ)?

2. Допустимы ли вещно-правовые способы защиты при строительных нарушениях на соседнем земельном участке?

3. Требование о ликвидации (сносе, демонтаже и т. д.) постройки является обязательственным (вытекает из деликта) или вещно-правовым?

4. Имеет ли значение для разрешения такого спора тот факт, что постройка существовала до приобретения истцом земельного участка?

5. Какое значение для вещно-правового иска имеет нарушение градостроительных и иных административно-правовых норм (интересы абстрактного, «стандартного» соседа)?

Фактологической основой для раскрытия заявленной тематики настоящей статьи являлись два судебных дела, ставших хрестоматийными для разрешения «соседских споров». В первом деле<sup>1</sup>, рассмотренном Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ в кассационном порядке, встал вопрос о праве предъявления собственником земельного участка к своему соседу иска об обязанности его при осуществлении строительства многоэтажного здания гостиницы соблюдать строительные и градостроительные нормы и правила. В данном деле суды первой и апелляционной инстанции посчитали, что иск о возложении на соседа обязанности установить ограждающие конструкции по периметру строящегося объекта является требованием в защиту неопределенного круга лиц и / или публичного образования. Не согласившись с данным выводом, суд кассационной инстанции, указав на фактическое нарушение прав истца строительством без установки ограждающих конструкций на соседском земельном участке, учитывая, что истцом был доказан факт причинения ему материального вреда брызгами строительных растворов, вылетавшими за границы участка застройщика, признал право

<sup>1</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 06.06.2017 № 18-КГ17-49 // СПС Консультант Плюс. Судебная практика; Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 5 (2017). П. 4 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2018. № 12.

на обращение с иском по данному делу. При этом Судебная коллегия руководствовалась как нормами о негаторном иске (ст. 304 ГК РФ), так и правилами о предупреждении причинения вреда (1065 ГК РФ).

При рассмотрении второго дела<sup>2</sup> суды трех инстанций были единодушны, и, хотя кассационная жалоба ответчика была передана с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда РФ по гражданским делам, акты судов первой и апелляционной инстанции были оставлены без изменения. В данном деле истцом, собственником земельного участка, предъявлен иск к соседу об устранении нарушений, не связанных с лишением владения. Основанием негаторного иска стало нарушение инсоляции земельного участка истца (на границе земельных участков, хоть и со смещением вглубь участка ответчика, соседом был установлен сплошной забор двухметровой высоты и посажены многолетние плодовые деревья), а также факт содержания соседом на своем участке нескольких пчелиных ульев. У истца ко всему прочему была обнаружена аллергия на яд пчел, поэтому суды согласились не только с требованиями о демонтаже забора, навеса, свисающего на участок истца, спиле деревьев, но и удовлетворили требование о демонтаже пасеки. Особенностью данного дела стало то, что по региональным правилам разведения пчел ответчик вправе был осуществлять эту деятельность при наличии ограждающего его земельного участка забора высотой минимум в два метра. Кроме того, истица, приобретая свой земельный участок, уже знала как о наличии высокого забора и растущих деревьях на соседском участке, так и об установленной пасеке. В сложившейся отечественной правоприменительной практике приобретение земельного участка при наличии уже установленных соседских обременений может стать поводом для отказа в удовлетворении негаторного иска [1, с. 90–91]. Но в данном деле ключевым доказательством стал факт аллергической реакции истицы на яд пчел, которые умудрялись жалить ее, несмотря на высокий забор. Единственной нормой гражданского законодательства, которой руководствовалась в данном деле Судебная коллегия Верховного Суда РФ, стала ст. 304 ГК РФ. Для обоснования позиции суда, кроме того, были использованы строительные нормы и правила, ветеринарные нормы о пчеловодстве и ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»<sup>3</sup> в части гарантий прав граждан на благоприятную окружающую среду.

Второе дело создало вокруг себя небывалый ажиотаж. «Дело о пасеке» тут же стало притчей во языцех, о нем начали говорить буквально все: студенты, ученые, практикующие юристы. Причем мнения о том, как

надлежит разрешить данный спор, как следовало аргументировать постановление суда, кто прав, а кто виноват, – диаметрально разделились.

Прежде всего, формулируя общее отношение к озвученной проблематике, следует отметить прямую связь обсуждаемого вопроса с проблемой отсутствия в гражданском законодательстве России института соседского права [2–5]. Неудовлетворительным образом урегулированы и права застройки земельного участка<sup>4</sup>.

Значение данного института прекрасно описал Т. П. Подшивалов, указав, что «с одной стороны, они [нормы соседского права] способствуют формированию цивилизованных начал во взаимоотношениях между соседями, а с другой – служат мерилем противоправности действий ответчика при подаче негаторного иска» [6, с. 142]. Право собственности на недвижимое имущество выходит за его физические границы, налагая определенные обременения на собственников смежных объектов. И хотя правом владеть, пользоваться и распоряжаться соседской недвижимостью лицо не обладает, оно вправе требовать от своих соседей, чтобы они при реализации своего права соблюдали соответствующие ограничения [7, с. 9]. Именно пределы и основания установления соответствующих обременений образуют предмет соседского права (не отрасли права, но института).

Отметим, что нормативной предпосылкой для введения данного института выступают положения п. 3 ст. 17 и п. 2 ст. 36 Конституции РФ. В своем совокупном единстве данные нормы не допускают реализацию правомочий собственника земельного участка, которые бы ограничивали права, свободы и законные интересы третьих лиц, причиняли ущерб окружающей среде. Указанное содержание абсолютного правоотношения раскрыто и в п. 2 ст. 209 ГК РФ: собственник может совершить по отношению к своей вещи любые действия, если они не противоречат закону, иным нормативным актам и не нарушают права и охраняемые интересы других лиц.

Более того, право соседской застройки нашло отражение и в ст. 3.6.2. Концепции гражданского законодательства, положения которой были учтены в проекте Федерального закона № 47538-6 в части изменения статей 226, 288, 295, 296, 298.7 ГК РФ<sup>5</sup>. Однако в полном объеме идея не была реализована до сих пор, ее развитие остановилось на этапе разработки проекта изменений Гражданского кодекса. Необходимость внесения такого рода изменений в действующее законодательство не отпала, более того, потребность реформирования лишь растет.

<sup>2</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 28.05.2019 № 37-КГ19-4 // СПС Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>3</sup> О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. ФЗ от 30.03.1999 № 52-ФЗ // СПС Консультант Плюс. Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_22481/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_22481/) (дата обращения: 12.02.2020).

<sup>4</sup> Концепция развития гражданского законодательства РФ (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // СПС Консультант Плюс. Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_95075/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95075/) (дата обращения: 12.02.2020).

<sup>5</sup> О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты РФ. Проект ФЗ № 47538-6 (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 27.04.2012) // СПС Консультант Плюс. Проекты правовых актов.

К сожалению, иные нормы ст. 10 и ст. 261 ГК РФ и ст. 56 Земельного кодекса РФ, применяемые при рассмотрении соседских споров, этот пробел не восполняют, т. к. не являются специальными нормами, регулирующими вещные правоотношения<sup>6</sup>.

### Как разграничить негаторный иск (ст. 304 ГК РФ) и иск о воспрепятствии опасной деятельности (ст. 1065 ГК РФ)?

Ответ на поставленный вопрос следует начать с классификации исков [8]. И негаторный иск, и иск прогибиторный (о воспрепятствии опасной деятельности) являются исками о присуждении.

Практике применения негаторного иска пристальное внимание было уделено в ряде постановлений высших судебных инстанции России<sup>7</sup>. Тем не менее рассмотренные на дискуссионной панели примеры позволяют сомневаться в правильном понимании правил разрешения споров, вытекающих из соседских правоотношений, а именно: в каких случаях может быть предъявлен негаторный иск, а в каких иск о запрете деятельности или об обязанности совершить определенное действие. Несмотря на то, что иски о запрете деятельности, об обязанности совершить определенное действие и негаторный иск указаны в качестве способов защиты в ст. 12 ГК РФ, более их ничего не роднит.

В науке гражданского права существуют различные мнения о том, можно ли считать обязательства по предупреждению причинения вреда деликтными обязательствами, а неблагоприятные последствия, указанные в ст. 1065 ГК РФ, деликтной ответственностью. Некоторые авторы в качестве обязательного условия деликтной ответственности называют наличие вреда и в случае его отсутствия предлагают вести речь о квазиделиктной ответственности или вообще о мерах защиты [9, с. 123–126, 140–142].

Мы поддерживаем точку зрения, что иск, о котором идет речь в п. 1 ст. 1065 ГК РФ, не является в строгом смысле деликтным, поскольку основанием для его предъявления служит лишь опасность причинения вреда в будущем, а не реально причиненный вред. Вместе с тем с ним «соотносимы основные правила о деликтных обязательствах, если только иное не вытекает из существа заявленных требований» [10, с. 903]. Создание опасности причинения вреда является правонарушением, а возложение обязанности приостановить или прекратить опасную деятельность – санкцией за него [11, с. 1093].

Различия между негаторным иском и иском о запрете деятельности обусловлены как теоретическими, так и практическими материально-правовыми факторами. Так, в указанных способах защиты права неодинаково распределено бремя доказывания между сторонами, существенным образом отличаются обстоятельства, имеющие значение для разрешения

спора, по-разному разрешен вопрос о допустимости применения сроков исковой давности. Нельзя не отметить и различный круг лиц, чьи права и законные интересы подлежат защите при предъявлении негаторного и прогибиторного исков. Раскроем обозначенные различия.

1. *Негаторный иск вытекает из абсолютных вещных правоотношений.* М. Казер отмечает, что «негаторные иски возникли к тому времени, когда из права собственности выделились ограниченные вещные права, через отделение от уже существующего... древнего виндикационного иска» [цит. по: 12, с. 94–95].

Действительно, негаторный иск берет свое начало со времен римского частного права, где он, в частности, служил средством защиты права собственности и был основан на отрицании чужого права. Иск представлял собою требование собственника, который не утратил владение собственной вещью, но столкнулся с препятствиями в пользовании ею и осуществлении принадлежащего ему вещного права. Изначально такой иск еще был известен как *actio negatoria servitutis* и предъявлялся в случае, когда какое-либо лицо и без каких-либо оснований приписывало себе сервитут в отношении вещи собственника.

В настоящее время, говоря о негаторном иске, мы имеем в виду способ защиты вещного права от любого притязания со стороны любого лица. Объект защиты – это одно из ключевых отличий негаторного иска от иска о запрете деятельности, где в качестве такого, помимо права на вещи, указаны и неимущественные права. Следует особо отметить, что для последних предусмотрены и специальные способы защиты, предусмотренные нормами главы 8 ГК РФ.

Прогибиторный иск, в отличие от негаторного, может защищать значительно большее число лиц, чьи права и законные интересы не охватываются содержанием исключительно вещного права, о чем подробнее будет указано далее.

2. *Негаторный иск защищает только вещное право на недвижимую вещь.* Аргументация этого признака также основана на генезисе негаторного иска как способа защиты вещного права. Как отмечает К. И. Скловский: «Негаторный иск не совместим с самозащитой, ведь нарушитель, преследуемый негаторным иском, не осуществляет насилия в отношении собственника» [13]. Ученый подчеркивает, что негаторный иск, исторически связанный с сервитутом (отрицающий его), сохранил свое содержание, поглотив при этом некоторые иные, тесно связанные с ним иски (конфессорный и прогибиторный). Сфера действия негаторного иска обнаруживается в соседских отношениях и состоит в защите права на недвижимость [6, с. VII]. По мнению цитируемого автора, специфика негаторного иска проявляется в том, что предметом спора по негаторному иску является только право на недвижимое имущество.

<sup>6</sup> В статье авторы намерено не рассматривают вопрос соотношения негаторного иска и исков о сносе самовольной постройки, об установлении сервитута. Данные вопросы требуют самостоятельного и более детального рассмотрения не в рамках указанной статьи.

<sup>7</sup> См. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 // Вестник ВАС РФ. 2010. № 6; Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153 // Вестник ВАС РФ. 2013. № 4.

Вместе с тем он обращает внимание на то, что в практике встречаются случаи, когда негаторный иск предъявляется и в отношении движимого имущества, но только в непосредственной связи с недвижимостью либо в составе имущественного комплекса. Мы согласны с данным подходом и полагаем, что сутью негаторного иска является преодоление собственником невозможности самостоятельными действиями устранить возникшее неудобство в отношении своей недвижимой вещи.

Другого мнения придерживается А. В. Люшня, указывающий, что негаторный иск является способом защиты права не только на недвижимость, но и на движимые вещи [14].

Для объяснения приведенной выше позиции авторов настоящей статьи рассмотрим нарушение права на движимую вещь на примере пассажира автобуса, на одежду которого капает вода с окна. В силах и в воле такого пассажира защитить свое имущество самостоятельно: отодвинуться, поменять место или вообще выйти из автобуса. Прекратить вредоносное воздействие, совершив тем сам действия по самозащите права (ст. 14 ГК РФ). Отсутствие указанного разумного и адекватного поведения делает гражданина сопричастным к размеру причиненного вреда и к возможности применения норм об освобождении причинителя вреда от ответственности (ст. 1064, п. 3 ст. 1083 ГК РФ)<sup>8</sup>. При анализе правоприменительной практики, в частности п. 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ № 153<sup>9</sup>, можно сделать вывод, что негаторный иск подлежит удовлетворению только в том случае, когда подтверждается нарушение вещного права истца ответчиком и когда такое нарушение не может быть устранено истцом самостоятельно. Нам не удалось обнаружить ни одного примера применения норм ст. 304 ГК РФ для защиты вещного права на движимое имущество в судебной практике.

Устранение нарушения права на движимую вещь не подразумевает искового требования, а нивелируется самостоятельной защитой и последующим требованием о возмещении причиненного вреда.

*3. Негативное воздействие на вещь, право на которую защищается негаторным иском, должно иметь длящийся характер.* Это отличие следует из предыдущего. Истец обращается в суд в связи с продолжающимся нарушением его права, не в силах сам устранить неправомерное воздействие на свою вещь. То есть негаторный иск защищает право от длящегося нарушения. Если на момент разрешения спора воздействие прекращено, то в удовлетворении

иска должно быть отказано<sup>10</sup> и разъяснена возможность защиты прав иным способом, например посредством взыскания убытков<sup>11</sup>.

4. *Удовлетворение негаторного иска не ставится в зависимость от наличия или отсутствия вины правонарушителя или противоправности его поведения.* Указывая на существенные различия между негаторным иском и иском о предупреждении причинения вреда, К. И. Скловский отмечает, что вина ответчика не является обстоятельством, которое имеет значение для защиты в порядке ст. 304 ГК РФ. Фактическое основание негаторного иска не проистекает из деликта, хотя нередко с ним сопряжено [15]. Предмет негаторного иска может заключаться не только в запрете деятельности, но и в полном или частичном сносе строения или сооружения, проведении определенных работ и т. д. [6, с. 101; 15, с. 194].

Поскольку основанием для предъявления негаторного иска является создание ответчиком препятствий осуществления истцом своих вещных прав, отсутствует необходимость установления умысла ответчика в причинении вреда и противоправности его деяний [3; 6, с. 22, 283, 284; 15, с. 187]. Кроме того, возможны и ситуации умышленного причинения имущественного вреда собственнику недвижимого имущества. Такого рода обстоятельства не составляют основание негаторного иска, поскольку в результате причинения вреда недвижимой вещи объекту абсолютных правоотношений возникает новое относительное обязательство, стороной которого является конкретный деликвент (ст. 307 ГК РФ), абсолютное отношение при этом не прекращается [6, с. 40; 16, с. 155; 17; 18].

Для удовлетворения прогибиторного иска необходимо доказать наличие вины ответчика, поскольку санкция нормы п. 2 ст. 1065 ГК РФ применяется вследствие причинения вреда или угрозы причинения вреда. Правила ст. 1065 ГК РФ включены в главу 59 ГК РФ, регулиющую обязательства из причинения вреда, что позволяет утверждать, что предусмотренный данной статьей иск о прекращении или приостановлении деятельности является собой пример специального способа защиты от правонарушения без необходимости установления фактического наличия вреда, который тем не менее может наступить [19; 20].

Логику озвученной мысли также поддерживает сформулированное в п. 2 ст. 1065 ГК РФ право суда отказать в удовлетворении прогибиторного иска в случае, если само по себе защищаемое иском право, предполагаемое к нарушению в будущем, противопоставляется интересам

<sup>8</sup> См. Апелляционные определения Омского областного суда от 26.06.2019 по делу № 33-4139/2019; от 10.10.2018 по делу № 33-6731/2018; Иркутского областного суда от 27.05.2019 по делу № 33-3774/2019; Суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 09.08.2018 по делу № 33-2017/2018; Хабаровского краевого суда от 23.07.2014 по делу № 33-4425/2014 // СПС Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>9</sup> Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений...

<sup>10</sup> См. Апелляционные определения Оренбургского областного суда от 15.01.2015 по делу № 33-87/2015; Тульского областного суда от 08.10.2015 по делу № 33-3137/2015 // СПС Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>11</sup> Несмотря на существующую позицию Верховного Суда РФ о праве суда на изменение способа защиты права истца, изложенную в п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», удовлетворение негаторного иска без изменения его предмета и основания иска невозможно. Обстоятельства, подлежащие доказыванию при рассмотрении деликтных исков, не идентичны тем, что входят в предмет доказывания по делу о защите прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения. Эта логика применима и к иным приводимым в настоящей статье доводам об отличиях негаторного иска от прогибиторного.

неопределенного круга лиц, получающим благо от сохранения деятельности ответчика<sup>12</sup>.

При рассмотрении же негаторного иска, в отличие от иска о запрете деятельности, имеет значение лишь интерес титульного владельца. В этом случае речь идет об абсолютном правоотношении, в котором интересы одного лица не противопоставляются интересам неопределенного круга лиц. В случае же рассмотрения требования о приостановлении или прекращении деятельности, наоборот, в предмет доказывания может входить факт нарушения интересов неопределенного круга лиц (отсутствует ли положительный эффект от деятельности ответчика), поскольку наличие такого эффекта препятствует удовлетворению иска.

5. *Требование о запрещении деятельности (ст. 1065 ГК РФ) не может быть заявлено в случае бездействия ответчика.* Из оснований для применения прогибиторного иска следует, что этот способ защиты не охватывает бездействие ответчика. Результатом его удовлетворения, в отличие от негаторного иска, является только запрет осуществления действия и никакое другое присуждение, что находит подтверждение в п. 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ № 153. Рассматривая иск собственника земельного участка и расположенного на нем строения к арендатору соседнего земельного участка о запрете на продолжение строительства спортивного комплекса с бассейном, суд указал, что для констатации нарушения права истца нет необходимости дожидаться наступления соответствующего события, в данном случае разрушения строения достаточно доказательств наличия угрозы нарушения права. Право собственности лица может нарушаться и тогда, когда другое лицо осуществляет деятельность на своем земельном участке, но тем самым создает реальную угрозу разрушения имущества, расположенного на соседнем земельном участке. Несмотря на законность строительства, при рассмотрении спора было доказано, что его продолжение приведет к повреждению соседского имущества, что и послужило основанием для удовлетворения иска.

### **Допустимы ли вещно-правовые способы защиты при строительных нарушениях на соседнем земельном участке?**

Для правильного ответа на этот вопрос необходимо четко понимать особенности применения негаторного иска как способа защиты вещного права, изложенные выше. Следует указать, что если нарушение прав собственника, осуществляемое в виде действия или бездействия в отношении недвижимого имущества истца, образует идеальную совокупность, т. е. одновременно нарушает нормы

частного права и административные нормы, то негаторный иск является допустимым способом защиты. Примером могут служить нарушения при возведении здания, которые приводят к негативному воздействию на земельный участок истца в виде проседания почвы, отвода ливневых вод на земельный участок<sup>13</sup>.

Тем не менее судебная практика являет собой пример удивительного замещения иска о защите вещного права иском об устранении административных правонарушений<sup>14</sup>. По справедливому замечанию А. Н. Латыева, «определение конкретных ограничений в осуществлении права собственности на недвижимость, которые накладываются на собственника ввиду соседства с другой недвижимостью, практически полностью отдано на откуп не просто актам публичного права, но в подавляющем большинстве своем – актам подзаконным» [7, с. 10]. Судебные прецеденты, предложенные для обсуждения на дискуссионной панели «Диалогов о частном праве на Урале», посвященной негаторному иску, как раз и являются примерами неправильного обоснования негаторного иска только нарушениями норм административного права. Рассмотрим доводы невозможности обоснования негаторного иска нормами административного права предметно.

Во-первых, к имущественным отношениям, основанным на административном или ином властном подчинении одной стороны другой, в том числе к налоговым и другим финансовым и административным отношениям, гражданское законодательство не применяется, если иное не предусмотрено законодательством (п. 3 ст. 2 ГК РФ). Из этого следует, что судебный спор о нарушении строительных или ветеринарных норм и правил в принципе не может быть инициирован предъявлением негаторного иска. Повторимся, что главным условием для негаторного иска является нарушение права истца на недвижимую вещь. В отсутствие доказательств нарушения вещного права истца негаторный иск не может быть удовлетворен<sup>15</sup>.

Немаловажной деталью споров, заявленных для обсуждения, являлось применение к ответчикам мер административно-правового принуждения как в виде привлечения к административной ответственности, так и в виде выдачи обязательных для исполнения административных предписаний. Следовательно, публичная мера ответственности за нарушение норм административного законодательства была реализована. Поскольку порядок привлечения к ответственности за административное нарушение самодостаточен, необходимость в дополнительных мерах гражданско-правовой защиты (ответственности) публичных интересов посредством негаторного иска отсутствовала.

<sup>12</sup> См. Апелляционные определения Омского областного суда от 20.03.2019 по делу № 33-1685/2019; Свердловского областного суда от 22.11.2017 по делу № 33-19855/2017; Московского областного суда от 04.12.2013 по делу № 33-23516/2013 // СПС Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>13</sup> См. Апелляционные определения Алтайского краевого суда от 26.12.2018 по делу № 33-11706/2018; Свердловского областного суда от 17.11.2017 по делу № 33-19337/2017; Верховного суда Республики Тыва от 21.11.2017 по делу № 33-2138/2017 // СПС Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>14</sup> Апелляционные определения Тульского областного суда от 17.03.2016 по делу № 33-451/2016; Ростовского областного суда от 28.03.2016 по делу № 33-5050/2016; Самарского областного суда от 25.04.2016 по делу № 33-4582/2016 // СПС Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>15</sup> См. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 16.09.2019 № Ф07-8418/2019 по делу № А13-16626/2017; Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 26.02.2018 № Ф07-16899/2017 по делу № А56-26693/2017; Постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.01.2018 г. № Ф05-17547/2017 по делу № А40-242433/2016 // СПС Консультант Плюс. Судебная практика.

Во-вторых, пункты 45–47 совместного Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22<sup>16</sup> (далее – Постановление Пленумов № 10/22) зачастую неверно применяются судами. Главный постулат возможности применения указанных позиций основан на единственном условии – нарушении прав собственника недвижимой вещи. Вышеуказанные пункты помещены в раздел «Споры об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения» и прямо предусматривают обстоятельства (случаи) своего применения:

- п. 46: «если при этом **нарушается право собственности или законное владение истца**»;
- п. 47: «**удовлетворяя иск об устранении нарушения вещного права, суд вправе обязать как не совершать, так и устранить последствия нарушения**».

Таким образом, нарушение ответчиком неких административных правил может быть лишь дополнительным фактором, косвенно характеризующим противоправность поведения ответчика, но только при установленном факте нарушения вещных прав истца.

В-третьих, факты нарушения административного законодательства, включенные в основание негаторного иска, ставят перед судом задачу дублирования полномочий органа административной юрисдикции, подтверждение состава административного правонарушения при разрешении частноправового спора. Зачастую резолютивная и описательная части таких судебных актов повторяют описание события административного правонарушения и содержат аналогичное по своей сути указание на необходимость соблюдать установленные правила.

В-четвертых, административно-правовое обоснование негаторного иска приводит к необходимости привлечения к участию в деле административного органа, что не способствует процессуальной экономии, а также предполагает необходимость самостоятельной оценки дополнительных доказательств. А это прямой путь к усложнению судебного процесса. В итоге при рассмотрении гражданско-правового спора суд будет вынужден исследовать материалы, полученные в ходе административного расследования и рассмотрения дела об административном правонарушении. Учитывая отсутствие в гражданском и арбитражном процессе императивных правил о преюдициальных качествах актов по делам об административных правонарушениях, возрастает риск существования противоречащих друг другу актов юрисдикционных органов по одним и тем же или смежным обстоятельствам. О правовой определенности в такой ситуации говорить не приходится [21, с. 315].

В-пятых, не следует забывать о процессуальной обязанности истца доказывать обстоятельства, на которых основаны его требования. Включение в предмет доказывания по гражданскому спору наличия в деянии ответчика

признаков административного правонарушения и его квалификация – это игра на поле истца, приводящая к нарушению презумпции невиновности и принципов равноправия и состязательности сторон. Очевидным последствием исследования этих обстоятельств является предрешение вопроса о виновности ответчика в совершении административного правонарушения. Кроме того, такое административно-правовое основание негаторного иска заставляет задуматься о возможности переквалификации требования истца на предусмотренное ст. 1065 ГК РФ.

Последствием такой административной «диффузии» являются иные, несправедливые стандарты доказывания. Например, в п. 12 Постановления Пленума ВС РФ № 25<sup>17</sup> разъяснено положение п. 2 ст. 401 ГК РФ, согласно которому отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство: «По общему правилу лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине (п. 2 ст. 1064 ГК РФ). Бремя доказывания своей невиновности лежит на лице, нарушившем обязательство или причинившем вред. Вина в нарушении обязательства или в причинении вреда предполагается, пока не доказано обратное».

При рассмотрении дел по спорам из деликтных обязательств, в том числе и основанных на правилах ст. 1065 ГК РФ, существует специальный стандарт доказывания. Потенциальный потерпевший, он же истец, обязан доказать возможность причинения ему вреда, а с установлением события административного нарушения уже и доказывать ничего не нужно.

Согласно принципу генерального деликта само по себе причинение вреда уже является основанием для возникновения обязанности по его возмещению и, следовательно, возникновения деликтного обязательства. А это с неизбежностью влечет за собою презумпцию вины и противоправности деяния потенциального причинителя вреда. Получается, что истец как потенциальный потерпевший, предъявляя иск на основании нарушения ответчиком норм административного законодательства, не должен доказывать соответствующие обстоятельства.

Сосед-ответчик, если у него получится, при рассмотрении дела о запрещении его деятельности может доказать правомерность своих действий и отсутствие своей вины, а также наличие вины или злоупотребление правом истца. Но это несправедливое и чрезмерное бремя доказывания, недопустимое и непредполагаемое, на наш взгляд, при классическом негаторном иске.

В-шестых, уход суда в сферу административного законодательства может быть значительно осложнен фактором нелегитимности нормативного акта, на нормах которого основывает свою правовую позицию истец. Например, во втором деле, положенном в основу статьи, суды ссылаются на нормативные акты спорного правового содержания

<sup>16</sup> О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров...

<sup>17</sup> О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ. Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 // Бюллетень ВС РФ. 2015. № 8.

и имеющие признаки вторжения субъекта РФ в исключительную компетенцию Федерации в вопросах ограничения права собственности и вопросов, уже урегулированных федеральными законами<sup>18</sup>.

В целях объективности обсуждения поставленного вопроса следует отметить, что, напротив, соблюдение ответчиком административных предписаний в виде действия или бездействия может являться основанием для отказа в удовлетворении как негаторного иска, так и прогибиторного иска. Эта ситуация наглядно представлена во втором деле. На наш взгляд, сложилась парадоксальная с точки зрения конкуренции отраслевых норм ситуация, когда высота забора, которая не устраивала истца, была продиктована императивом административной нормы. Как должен быть в такой ситуации разрешен вопрос о фактической конкуренции норм публичного и частного права, а по сути негаторного и административного иска?<sup>19</sup> Ведь исковые требования об обязанности совершить определенные действия, заявленные, например, прокурором в рамках предоставленных ему ст. 45 ГПК РФ полномочий, могут быть обоснованы нормами градостроительного или иного административного законодательства, и эти требования могут быть заявлены третьими лицами в уже начавшемся судебном процессе. Будет ли в таком случае исковое требование соседа отклонено со ссылкой на необщедоступность претерпевания им публично-правового ограничения? Полагаем, вероятность этого очень высока, более того, такое решение было бы справедливо, поскольку при отсутствии нарушения права собственности истца у ответчика будет сильная «административная» позиция законопослушного участника публичных правоотношений. Видимо, поэтому истцы при рассмотрении первого анализируемого дела не рискнули заявлять требования, основанные на ст. 1065 ГК РФ, о запрете строительства здания гостиницы, поскольку деятельность по возведению здания как право собственника на застройку своего земельного участка была осуществлена в соответствии с нормами ст. 261 ГК РФ и нормами градостроительного законодательства. Это, однако, не извиняет той чудовищной метаморфозы, которой гражданская коллегия Верховного Суда РФ подвергла спор по негаторному иску, превратив его в суррогат административно-деликтного.

Резюмируя ответ на вопрос, приходим к выводу о невозможности обоснования негаторного иска одними лишь фактами нарушения административных норм, без подтверждения факта нарушения вещного права истца в отношении недвижимого имущества. Следует также отметить, что само наличие административных оснований негаторного иска его ослабляет и повышает вероятность отказа в его удовлетворении.

### **Может ли защищать негаторный иск интересы абстрактного, «стандартного» соседа?**

Отчасти ответ на этот вопрос уже прозвучал выше, при ответе на вопрос № 2, и этот ответ отрицательный: Нет, не может! Негаторный иск предъявляется конкретным собственником в защиту принадлежащего ему права. Для целей защиты публичного интереса или интереса неопределенного круга лиц предъявляется иск о запрещении деятельности (ст. 1065 ГК РФ). Важен еще один аспект, имеющий прямое отношение к сути «соседских» притязаний. Помимо права на защиту, соседи несут обязанность разумного претерпевания использования соседями своего участка. Границы этой разумности в нашем правовом порядке, к сожалению, очерчены только общими фразами о необходимости соблюдения собственником земельного участка стандарта добросовестного использования своих прав [3]. Поэтому из-за «бедности» отечественного вещного права, негаторный иск нередко обосновывается запретом злоупотребления правом с целью причинения вреда и административными нормами.

### **Является ли требование о сносе постройки или сооружения (например, забора) деликтным (п. 1 ст. 1065 ГК РФ) или негаторным иском?**

Если постройка нарушает права истца как собственника недвижимого имущества и он в связи с этим требует ее сноса, это требование негаторное. Но если притязания истца основаны, как в анализируемых делах, на угрозе жизни и здоровью, то появляются нюансы, нуждающиеся в дополнительном обсуждении. Как уже было указано выше, фактическим основанием прогибиторного иска является *деятельность*. В обсуждаемых примерах ни пасека (как совокупность деревянных ульев), ни возводимое здание гостиницы само по себе опасности не представляли. В первом случае это была деятельность по пчеловодству, во втором – строительные работы. Именно эти виды деятельности по смыслу ст. 1065 ГК РФ и подлежали запрету<sup>20</sup>.

### **Имеет ли значение тот факт, что постройка существовала до приобретения истцом земельного участка?**

При ответе на данный вопрос следует обратиться к принципу *prior in tempus potior in ius* (лат. первый по времени, сильнее по праву). В соответствии с данным принципом интересы лица, приступившего к осуществлению деятельности, которая впоследствии пошла вразрез с интересами других лиц, имеют приоритет над последними. Интересы же других лиц ограничиваются упомянутой ранее разумной обязанностью претерпевания обременений. Если иск заявляется на основании норм ст. 1065 ГК РФ, вполне

<sup>18</sup> Статьей 55 Конституции РФ сформулировано правило, согласно которому право частной собственности может быть ограничено только федеральным законом. Аналогичное правило сформулировано, например, в ст. 261, ст. 263 ГК РФ, ст. 1 и ст. 7 ЗК РФ. Правила разведения и содержания пчел, в т. ч. утвержденные субъектом РФ и ограничивающие право собственности на землю, к такому законодательству не могут быть отнесены.

<sup>19</sup> Указанный вопрос был блестяще сформулирован и поставлен на обсуждение А. В. Майфатом, профессором кафедры гражданского права Уральского государственного юридического университета, доктором юридических наук, адвокатом, партнером Коллегии адвокатов «Частное право».

<sup>20</sup> Постановка такого требования в исках, однако, не исключала бы обязанность судов исследовать вопросы соразмерности испрашиваемого способа защиты. В примере 1 явно запретить строительство здания было невозможно, поэтому иск трансформировался из негаторного в административно-деликтный с возложением на ответчика обязанности исполнить требования безопасности производства строительных работ.

резонно будет связывать начало течения срока исковой давности с фактом возведения указанной постройки. Для обоих рассматриваемых исков (и негаторного, и прогибиторного) наличие постройки будет иметь квалифицирующее значение для применения судом норм ст. 1 и ст. 10 ГК РФ.

### Заключение

Выявленные в статье особенности рассмотренных способов защиты, полагаем, столь существенны, что не допускают их одновременное применение. Являясь вещно-правовым способом защиты, негаторный иск предъявляется в защиту нарушенного права на недвижимую вещь, причем нарушение в обязательном порядке является длящимся. Для удовлетворения негаторного иска не требуется доказывать факт причинения вреда ответчиком, устанавливая его умысел или противоправность поведения, в предмет доказывания будет входить лишь установление факта создания ответчиком ограничения для осуществления истцом своих вещных прав. Негаторный иск не может рассматриваться как способ защиты прав неопределенного круга лиц – это требование предъявляется в интересах конкретного собственника.

Выявленные проблемы правоприменения, связанные с аргументацией решений, вынесенных по искам об устранении нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения, исключительно административно-правовыми нормами, на наш взгляд, недопустимы, должны быть устранены на уровне разъяснений Верховного Суда РФ. Суд при рассмотрении негаторного иска не может и не должен подменять административный орган, он должен установить нарушение вещных прав на недвижимость, а не региональных норм о чечеловодстве или прочих подзаконных актов.

В свою очередь прогибиторный иск, основанный на деликте, не может быть заявлен в случае бездействия ответчика. Это требование о запрещении опасной или потенциально опасной деятельности, в связи с чем может быть предъявлено как в защиту конкретного истца, так и неопределенного круга лиц или публичных интересов.

Установленные проблемы нормативного регулирования и правоприменения должны быть решены в рамках предстоящей реформы вещного права. На современном этапе развития цивилистики столь бедную регламентацию соседских правоотношений считаем непозволительной.

### Литература

1. Сагдеева Л. В. Негаторный иск и требования о пресечении действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения // Журнал российского права. 2020. № 2. С. 85–93. DOI: 10.12737/jrl.2020.019
2. Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. 559 с.
3. Андреев Ю. Н. Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика. М.: НОРМА; ИНФРА-М, 2016. 206 с.
4. Беляева О. А., Богатырев Ф. О., Брагинский М. И. Право собственности: актуальные проблемы. М.: Статут, 2008. 729 с.
5. Чубаров В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006. 333 с.
6. Подшивалов Т. П. Негаторный иск: проблемы теории и практики. М.: Инфотропик Медиа, 2019. 340 с.
7. Латышев А. Н. «Дело о пасеке» как зеркало нищеты российского вещного права // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2019. № 11. С. 6–19.
8. Иски и судебные решения / отв. ред. М. А. Рожкова. М.: Статут, 2009. 363 с.
9. Боброва М. В. Адекватность и ее влияние на динамику деликтных обязательств: дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2015. 233 с.
10. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая (постатейный) / под ред. А. П. Сергеева. М.: Проспект, 2011. 986 с.
11. Витрянский В. В., Ем В. С., Козлова Н. В. Российское гражданское право. Т. 2: Обязательственное право; 2-е изд., стер. М.: Статут, 2011. 1206 с.
12. Усачева К. А. Негаторный иск в исторической и сравнительно-правовой перспективе (начало) // Вестник гражданского права. 2013. Т. 13. № 5. С. 87–119.
13. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. М.: Статут, 2010. 891 с.
14. Люшня А. В. Защитные возможности негаторного иска // Закон. 2007. № 2. С. 141–150.
15. Скловский К. И. Применение законодательства о собственности: трудные вопросы. М.: Статут, 2016. 205 с.
16. Черепухин Б. Б. Труды по гражданскому праву. М.: Статут, 2001. 476 с.
17. Гутников О. В. Корпоративная ответственность в гражданском праве. М.: ИЗИСП; Контракт, 2019. 487 с.
18. Добровинская А. В. О мерах гражданско-правовой ответственности за нарушение законодательства о защите конкуренции // Журнал предпринимательского и корпоративного права. 2019. № 3. С. 54–59.
19. Ершов О. Г. Требование о запрещении строительства в связи с опасностью причинения вреда: мера защиты или мера ответственности? // Правовые вопросы строительства. 2012. № 1. С. 3–7.
20. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй / под общ. ред. П. В. Крашенинникова. М.: Статут, 2011. Т. 3. 574 с.
21. Принципы частного права / под ред. Т. П. Подшивалова, В. В. Кваниной, М. С. Сагандыкова. М.: Проспект, 2018. 400 с.



## The Law of Neighboring Tenements: "The Wrong Sort of Honey"

Andrey V. Pereladov<sup>a, @</sup>; Alexander A. Lichman<sup>b</sup>

<sup>a</sup> Bar Association "RegionServis", Russia, Kemerovo

<sup>b</sup> Kemerovo State University, Russia, Kemerovo

@ info@regionservice.com

Received 25.03.2020. Accepted печати 20.04.2020.

**Abstract:** The present research featured the legal nature of the negatory action as one of the common ways to protect the rights of a real estate owner. The article focuses on the ground of this action and the fact in proof in property rights protection cases not related to dispossession. The authors drew a parallel between the negatory action and the prohibitory action which prohibits offensive activities or hazards of injury infliction. In spite of the fact that the prohibitory action used to be associated with the negatory one, they demand different kinds of actual statutory regulation and law enforcement. The authors agree that the lawsuit on the prohibition of activities, as provided for by Article 1065 of the Civil Code of the Russian Federation, stems from a tort, and is not a proprietary method of defense of rights. In the Russian civil law, the law of neighboring tenements remains underdeveloped, as does the defense of rights of the real estate owner from their neighbors. The authors believe that it is wrong to justify the negatory action by administrative law as this violates the rules for overcoming conflicts of legal regulation, shifting the burden of proof, and deviating from the standards of adversarial and equal rights of the parties in the civil process.

**Keywords:** negatory action, prohibitory action, neighborhood legal relations, proprietary legal remedies, property law, real estate, class action

**For citation:** Pereladov A. V., Lichman A. A. The Law of Neighboring Tenements: "The Wrong Sort of Honey". *Vestnik Kemerovskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Gumanitarnye i obshchestvennye nauki*, 2020, 4(1): 78–87. (In Russ.) DOI: : <https://doi.org/10.21603/2542-1840-2020-4-1-78-87>

### References

1. Sagdeeva L. V. Negatory claims and demands to suppress actions violating rights or posing a threat of violation of rights. *Zhurnal rossiiskogo prava*, 2020, (2): 85–93. (In Russ.) DOI: 10.12737/jrl.2020.019
2. Sukhanov E. A. *Property law: a scientific and educational essay*. Moscow: Statut, 2017, 559. (In Russ.)
3. Andreev Iu. N. *Neighboring relations in the civil law of Russia: theory and practice*. Moscow: NORMA; INFRA-M, 2016, 206. (In Russ.)
4. Beliaeva O. A., Bogatyrev F. O., Braginskii M. I. *Ownership: current issues*. Moscow: Statut, 2008, 729. (In Russ.)
5. Chubarov V. V. *Problems of legal regulation of real estate*. Moscow: Statut, 2006, 333. (In Russ.)
6. Podshivalov T. P. *Negatory claim: problems of theory and practice*. Moscow: Infotropik Media, 2019, 340. (In Russ.)
7. Latyev A. N. "The apiary case" as a mirror of the poverty of Russian property law. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiia Rossiiskoi Federatsii*, 2019, (11): 6–19. (In Russ.)
8. *Claims and court decisions*, ed. Rozhkova M. A. Moscow: Statut, 2009, 363. (In Russ.)
9. Bobrova M. V. *Adequacy and its impact on the dynamics of tort obligations*. Cand. Jurispr. Sci. Diss. Tomsk, 2015, 233. (In Russ.)
10. *Commentary on the Civil Code of the Russian Federation. Part two (itemized)*, ed. Sergeev A. P. Moscow: Prospekt, 2010, 986. (In Russ.)
11. Vitrianskii V. V., Em V. S., Kozlova N. V. *Russian civil law. Vol. 2: Law of obligations*, 2nd ed. Moscow: Statut, 2011, 1206. (In Russ.)
12. Usacheva K. A. Negative lawsuit in the historical and comparative legal perspective (beginning). *Vestnik grazhdanskogo prava*, 2013, 13(5): 87–119. (In Russ.)
13. Sklovskii K. I. *Property in civil law*, 5th ed. Moscow: Statut, 2010, 891. (In Russ.)
14. Liushnia A. V. Protective capabilities of the negatory action. *Zakon*, 2007, (2): 141–150. (In Russ.)
15. Sklovskii K. I. *Application of property law. Difficult issues*. Moscow: Statut, 2016, 205. (In Russ.)
16. Cherepakhin B. B. *Civil law proceedings*. Moscow: Statut, 2001, 476. (In Russ.)
17. Gutnikov O. V. *Corporate liability in civil law*. Moscow: IZiSP, Kontract, 2019, 487. (In Russ.)
18. Dobrovinskaya A. V. About measures of civil liability for competition legislation violations. *Zhurnal predprinimatelskogo i korporativnogo prava*, 2019, (3): 54–59. (In Russ.)

DOI: 10.21603/2542-1840-2020-4-1-78-87

19. Ershov O. G. Requirement to ban construction in connection with the hazard of injury infliction: a measure of protection or a measure of responsibility? *Pravovye voprosy stroitelstva*, 2012, (1): 3–7. (In Russ.)
20. *An article-by-article commentary on the Civil Code of the Russian Federation, part two*, ed. Krasheninnikov P. V. Moscow: Statut, 2011, vol. 3, 574. (In Russ.)
21. *The principles of private law*, eds. Podshivalov T. P., Kvanina V. V., Sagandykov M. S. Moscow: Prospekt, 2018, 400. (In Russ.)