ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА

Дата поступления рукописи в редакцию: 05.05.2026 г.
Дата принятия рукописи в печать: 14.05.2026 г.
DOI: 10.24412/2224-9133-2026-4-108-113

ДАВЫДОВ Роман Робертович,
Студент магистратуры, Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, Москва, Российская Федерация,
e-mail: roman.davydov1103200@ya.ru

ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ НЕГАТОРНОГО ИСКА ПРИ ЗАЩИТЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО ОТ НАРУШЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ЛИШЕНИЕМ ВЛАДЕНИЯ

Аннотация. *В статье исследуются особенности применения негаторного иска как способа защиты права собственности на недвижимое имущество от нарушений, не связанных с лишением владения. На основе анализа нормативно-правовой базы, доктринальных позиций ведущих цивилистов и актуальной судебной практики, включая Постановление Конституционного Суда РФ от 28.01.2025 № 3-П, выявляются специфические условия допустимости, предмет, состав участников и процессуальные особенности негаторной защиты применительно к недвижимому имуществу. По результатам исследования сформулирован авторский перечень особенностей применения негаторного иска в данной сфере.*

Ключевые слова: *негаторный иск; защита права собственности; недвижимое имущество; нарушение без лишения владения; исковая давность; самовольная постройка; сервитут; предмет доказывания.*

DAVYDOV Roman Robertovich,
Master's student, Financial University under the Government of the Russian Federation, Moscow, Russian Federation

SPECIFICS OF APPLYING THE NEGATORY CLAIM IN PROTECTING REAL PROPERTY OWNERSHIP RIGHTS AGAINST NON-POSSESSORY INFRINGEMENTS

Annotation. *The article examines the specifics of applying the negatory claim as a means of protecting real property ownership rights against infringements not connected with deprivation of possession. Based on an analysis of current legislation, the doctrinal positions of leading civil law scholars, and recent judicial practice – including Constitutional Court Ruling No. 3-P of 28 January 2025 – the article identifies the specific conditions of admissibility, subject matter, parties and procedural aspects of negatory protection in the context of real property. The study concludes with the author's proposed list of distinctive features of the negatory claim in this area.*

Key words: *negatory claim; protection of ownership rights; real property; non-possessory infringement; limitation period; unauthorized construction; easement; subject of proof.*

Введение

Среди вещно-правовых способов защиты права собственности негаторный иск занимает особое место: в отличие от виндикационного иска, направленного на восстановление утраченного владения, он служит инструментом защиты

правомочий пользования и распоряжения имуществом в ситуации, когда собственник сохраняет владение, однако сталкивается с препятствиями в его осуществлении. Статья 304 ГК РФ закрепляет за собственником право требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Применительно к недвижимому имуществу данный иск приобретает специфическое содержание и условия применения, предопределяемые особым правовым режимом недвижимости.

Актуальность исследования обусловлена несколькими факторами. Во-первых, негаторные споры о недвижимости являются одной из наиболее распространенных категорий гражданских дел: споры о самовольных постройках, ограничении доступа к объекту, возведении мешающих сооружений, нарушении инсоляционных и иных нормативов в пространственных отношениях соседей составляют значительную часть имущественных конфликтов. Во-вторых, судебная практика по данной категории дел остается неоднородной: нередко возникают ошибки в разграничении виндикационного и негаторного исков, а также в квалификации нарушений, допускающих негаторную защиту. В-третьих, Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 28.01.2025 № 3-П, рассматривавшее конституционность статей 12, 209 и 304 ГК РФ применительно к искам о признании зарегистрированного права отсутствующим, существенно обогатило доктрину негаторной защиты новыми правовыми позициями, требующими научного осмысления. В-четвертых, Постановление Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 претерпело изменения в редакции от 12.12.2023, уточнившие ряд правил применения негаторного иска.

Проблема исследования состоит в недостаточной системности правового регулирования негаторной защиты применительно к недвижимости: статья 304 ГК РФ не дифференцирует условия ее применения в зависимости от вида имущества, тогда как недвижимость как объект правоотношений требует особого подхода к определению допустимости иска, его предмета, круга ответчиков и объема присуждения.

Цель статьи – выявить особенности применения негаторного иска при защите права собственности на недвижимое имущество от нарушений, не связанных с лишением владения, на основе комплексного анализа нормативной базы, доктрины и судебной практики.

Методологическую основу составляют формально-юридический метод, а именно анализ статей 304, 208, 222 ГК РФ и смежных норм, системный метод – рассмотрение негаторного иска в системе вещно-правовой защиты, метод анализа судебной практики, а также сравнительно-правовой метод.

Правовая природа и нормативные основания негаторного иска применительно к недвижимому имуществу

Негаторный иск восходит к римскому actio negatoria – иску собственника, отрицавшего за ответчиком наличие сервитута или иного права на его вещь. Современный российский негаторный иск, закрепленный в статье 304 ГК РФ, существенно расширил исходную конструкцию: он охватывает любые нарушения права собственности, не сопряженные с полным лишением владения, – будь то создание фактических препятствий в пользовании, незаконное обременение, вмешательство в пространственную сферу объекта или ограничение прав распоряжения [1].

Применительно к недвижимости нормативную основу негаторного иска образует система взаимосвязанных норм. Статья 304 ГК РФ является генеральной нормой. Статья 208 ГК РФ устанавливает неприменимость исковой давности к требованиям об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, – что принципиально отличает негаторный иск от виндикационного. Статья 222 ГК РФ регулирует режим самовольной постройки, тесно связанной с негаторными требованиями собственников соседних участков и земельных собственников. Статья 304 ГК РФ во взаимосвязи со статьей 305 ГК РФ предоставляет право на негаторную защиту не только собственнику, но и иным титульным владельцам – арендаторам, обладателям сервитута, – что существенно расширяет круг истцов в спорах о недвижимости. Наконец, пункт 45 Постановления Пленума ВС РФ № 10 / Пленума ВАС РФ № 22 (ред. от 12.12.2023) формулирует условия удовлетворения негаторного иска: «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».

Особенностью негаторной защиты является ее ориентация на длящееся нарушение, то есть негаторный иск может быть предъявлен, пока продолжаются действия, создающие помехи в осуществлении права собственности. После прекращения нарушения основание иска исчезает, хотя у собственника сохраняется право на иск о возмещении убытков, причиненных нарушением.

Доктринальные подходы к определению особенностей негаторного иска применительно к недвижимости

Д. А. Мальбин, исследуя основание и пределы негаторной защиты [2], обосновывает, что негаторный иск не является универсальным способом защиты и не может применяться в любой ситуации, когда собственник испытывает затруднения. Ключевым критерием допустимости негаторного иска автор называет реальность, а не мнимость чинимых препятствий: нарушение должно фактически ограничивать возможность нормального использования недвижимости в соответствии с ее назначением. Применительно к земельным участкам и объектам недвижимости Мальбин подчеркивает, что прохождение через чужой участок, на котором установлен публичный сервитут, не является нарушением, дающим основания для негаторного иска, поскольку представляет собой правомерное ограничение права собственности. Данный тезис имеет принципиальное значение для разграничения правомерных обременений права собственности и незаконных препятствий, устраняемых посредством негаторной защиты.

Е. А. Суханов анализирует историческое соотношение негаторного иска с конфессорным (иском о защите сервитута) [3] и отмечает, что в современном российском праве статья 304 ГК РФ поглотила оба классических иска: и требование о прекращении незаконного пользования вещью ответчика, и требование о предоставлении возможности осуществлять сервитут при его нарушении нарушителем. Применительно к недвижимости это означает, что негаторный иск является надлежащим способом защиты как при фактических (физических) препятствиях в пользовании объектом, так и при нарушении сервитутных правоотношений, что существенно расширяет сферу его применения в земельных и строительных спорах.

К. И. Скловский обращает внимание на специфику негаторного иска в части выбора надлежащего способа защиты [4]. В случаях, когда нарушение права собственности на недвижимость обусловлено не физическими действиями ответчика, а сохранением в ЕГРН записи о праве, которое в действительности не возникло или прекратилось (например, записи о чужом сервитуте или обременении), возникает коллизия между негаторным иском и иском о признании права (записи) отсутствующим. Скловский указывает, что практика применения иска о признании права отсутствующим как «негаторного», позволявшая избежать исковой давности и учета добросовестности ответчика, длительное время вызывала споры и, по существу, обошла конституционные гарантии защиты добросовестного приобретателя. Данная коллизия получила разрешение в Постановлении КС РФ от 28.01.2025 № 3-П.

З. К. Кондратенко и Д. С. Полушин в исследовании, посвященном негаторному иску в российском гражданском праве [5], подчеркивают, что применительно к недвижимости особую остроту приобретает вопрос об ответчике: по смыслу статьи 304 ГК РФ и пункта 5 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153 ответчиком является лицо, волей которого совершено нарушение, а не любой фактический пользователь чужого объекта. В строительных спорах это означает, что ответчиком должен выступать заказчик или застройщик, а не подрядчик, непосредственно выполняющий строительные работы. Данная позиция существенно влияет на правильность формирования субъектного состава дела.

Правоприменительные особенности: позиции судебной практики

Ключевым ориентиром правоприменения по негаторным спорам о недвижимости остается Постановление Пленума ВС РФ № 10 / Пленума ВАС РФ № 22 в актуальной редакции 2023 года. Пункт 46 Постановления разъясняет, что 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. Если разрешение на строительство не оспорено, но истцом доказано, что в результате строительства нарушается его право, иск также подлежит удовлетворению (позиция, подтвержденная Информационным письмом Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153).

Постановление КС РФ от 28.01.2025 № 3-П стало знаковым для разграничения негаторного иска и иска о признании права отсутствующим применительно к недвижимости. Рассматривая дела, связанные с признанием отсутствующим зарегистрированного права граждан на земельные участки, находящиеся в границах особо охраняемых природных территорий, КС РФ указал: поскольку иск о признании права отсутствующим фактически влечет для ответчика-гражданина лишение права на имущество, условия его предъявления и удовлетворения должны определяться с учетом гарантий статьи 302 ГК РФ – то есть с проверкой добросовестности гражданина и с учетом исковой давности. Тем самым КС РФ ограничил возможность использования негатор-

ной конструкции в качестве инструмента обхода защитных гарантий, предусмотренных для виндикации.

Арбитражная практика, обобщенная в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153, выработала ряд специфических позиций:

- негаторный иск может быть удовлетворен независимо от того, на своем или чужом земельном участке ответчик совершает нарушающие право действия;
- незаконное размещение имущества ответчика на объекте истца (прилавок, холодильник, оборудование) является основанием негаторного иска;
- требование о сносе самовольной постройки, возведенной на земельном участке владеющего собственника, квалифицируется как негаторное и не связано сроком исковой давности.

Отдельно следует отметить практику разграничения негаторного иска и обязательственно-правовых требований. Так, суды последовательно исходят из того, что при наличии договорных отношений между истцом и нарушителем предпочтительным является договорный иск, а не негаторный. Выбор ненадлежащего способа защиты влечет отказ в иске.

Особенности применения негаторного иска при защите права собственности на недвижимость: авторская систематизация

На основе проведенного анализа правовой природы, нормативного регулирования, доктрины и судебной практики представляется возможным выделить следующие особенности применения негаторного иска при защите права собственности на недвижимое имущество.

Неприменимость исковой давности как системообразующая черта негаторной защиты недвижимости. В силу статьи 208 ГК РФ негаторный иск может быть предъявлен в любой момент, пока нарушение продолжается, вне зависимости от его продолжительности. Применительно к недвижимости это приобретает особое значение: самовольно возведенное строение, незаконный забор, самовольно проложенный трубопровод могут существовать многие годы, и длительное попустительство собственника не лишает его права на судебную защиту. Вместе с тем, как указал КС РФ в Постановлении от 28.01.2025 № 3-П, данное правило не должно использоваться в обход гарантий добросовестного приобретателя при де-факто виндикационных требованиях, квалифицированных как негаторные.

Длящийся характер нарушения как условие допустимости иска. Негаторный иск допустим только при наличии существующего, продолжающегося нарушения на момент рассмотрения дела. Применительно к недвижимости это означает, что разовые нарушения (например, однократное перекрытие прохода, впоследствии устраненное) не образуют основания для негаторного иска, поскольку с прекращением нарушения исчезает его предмет. Собственник в таком случае вправе требовать только возмещения причиненных убытков.

Реальность и доказуемость нарушения как специфическое условие применительно к недвижимым объектам. Суды по негаторным спорам о недвижимости оценивают реальность создаваемых препятствий: нарушение должно объективно ограничивать возможность использования объекта в соответствии с его назначением, а не представлять субъективные неудобства. Невозможность осуществить строительство в желаемом объеме (например, вследствие затенения, создаваемого законно возведенной соседней постройкой) по общему правилу не является основанием негаторного иска, если ответчик действовал в рамках градостроительного законодательства.

Расширенный круг надлежащих истцов. Статья 305 ГК РФ предоставляет право на негаторную защиту не только собственнику, но и иным титульным владельцам недвижимости – арендатору, обладателю права хозяйственного ведения или оперативного управления, сервитуарию. В отличие от виндикационного иска, негаторное требование может быть предъявлено даже к самому собственнику объекта, если тот создает препятствия в осуществлении права пользования для лица, владеющего объектом по договору или иному законному основанию.

Ответчик определяется по критерию волевого участия в нарушении. По смыслу статьи 304 ГК РФ и правовой позиции, закрепленной в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153, ответчиком по негаторному иску является нарушитель права – лицо, волей которого совершено нарушение. В строительных и земельных спорах это означает необходимость точной идентификации субъекта, фактически создавшего нарушение: при самовольном строительстве ответчиком является застройщик, а не подрядчик; при незаконном размещении имущества – его фактический владелец-нарушитель.

Специфика предмета иска в том, что требование направлено на совершение ответчиком реальных действий по устранению нарушения. В отличие от виндикационного иска, в котором предметом является передача вещи, предмет негаторного иска о недвижимости – конкретные действия ответчика: снос незаконной постройки,

перенос ограждения, прекращение строительства, освобождение объекта от посторонних предметов, восстановление подачи коммунального ресурса и т.д. Суд формулирует решение в виде обязания совершить конкретные действия или воздержаться от них, что предопределяет особые требования к содержанию искового заявления: требование должно быть конкретизировано с указанием способа устранения нарушения.

Квалификационная сложность разграничения с иском о признании права отсутствующим. Применительно к недвижимости нередко возникает ситуация, когда нарушение права собственности выражается не в физических препятствиях, а в наличии в ЕГРН записи о праве (сервитуте, ограничении, аренде), которое в действительности не существует или прекратилось. В таких случаях суды квалифицируют требование об исключении такой записи как негаторное (нарушение права распоряжения). Вместе с тем, как указал КС РФ в Постановлении от 28.01.2025 № 3-П, такая квалификация не может автоматически лишать ответчика-гражданина гарантий, предусмотренных для добросовестного приобретателя по виндикационному иску, если фактически иск направлен на лишение его имущества.

Возможность обеспечения негаторного иска запретом регистрационных действий в ЕГРН. В отличие от споров о движимом имуществе, применительно к недвижимости обеспечительные меры по негаторному иску могут включать запрет государственному регистратору совершать регистрационные действия в отношении спорного объекта. Это позволяет зафиксировать состояние права на момент рассмотрения дела и предотвратить последующую «перерегистрацию», способную усложнить исполнение решения суда.

Заключение

Проведенный анализ нормативно-правовой базы, доктрины и судебной практики позволяет заключить, что негаторный иск, являясь базовым вещно-правовым способом защиты, при применении к недвижимому имуществу приобретает ряд существенных особенностей, не нашедших системного закрепления в статье 304 ГК РФ.

Центральной процессуальной привилегией негаторного иска является неприменимость исковой давности, что обусловлено длящимся характером нарушения. Вместе с тем, как показало Постановление КС РФ от 28.01.2025 № 3-П, данная привилегия не должна становиться инструментом обхода гарантий добросовестного приобретателя в случаях, когда иск по существу направлен на изъятие имущества у гражданина. Это разграничение представляет собой принципиально новое конституционно-правовое ограничение сферы применения негаторной конструкции применительно к недвижимости.

Выявлены восемь особенностей применения негаторного иска – неприменимость исковой давности, длящийся характер нарушения, реальность препятствий, расширенный круг истцов, специфика определения ответчика, конкретность предмета иска, квалификационная сложность разграничения с иском о признании права отсутствующим и возможность обеспечения иска через ЕГРН – образуют самостоятельный правовой блок, требующий законодательного уточнения и единообразного применения в судебной практике.

Список литературы:

[1] Краснова С. А. Вещные иски в системе гражданско-правовых способов защиты права собственности // Журнал российского права. – 2023. – № 3. – С. 56–70.

[2] Мальбин Д. А. Основание и пределы негаторной защиты // Актуальные проблемы российского права. – 2023. – Т. 18. – № 3. – С. 68–82. – DOI: 10.17803/1994-1471.2023.148.3.068-082.

[3] Суханов Е. А. Вещное право : науч.-познават. очерк. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Статут, 2024. – 288 с.

[4] Скловский К. И. Собственность в гражданском праве. – 6-е изд., испр. и доп. – М. : Статут, 2023. – 912 с.

[5] Кондратенко З. К., Полушин Д. С. Негаторный иск в российском гражданском праве // Вестник Пермского университета. Юридические науки. – 2019. – № 44. – С. 284–305.

[6] Мальбин Д. А. Изменение пассивно легитимированного лица в период спора по виндикационному иску // Вестник арбитражной практики. – 2022. – № 4. – С. 3–12.

[7] Белова Т. В. Правовой режим самовольной постройки в системе вещного права : монография / отв. ред. А. Н. Левушкин. – М. : Юстицинформ, 2024. – 192 с.

[8] Подшивалов Т. П. Установление и защита сервитута de lege lata et de lege ferenda // Вестник Пермского университета. Юридические науки. – 2013. – № 4. – С. 109–118.

References:

[1] Krasnova S. A. Tangible claims in the system of civil law methods of protecting property rights//Journal of Russian Law. – 2023. – № 3. - S. 56-70.

[2] Malbin D.A. The Basis and Limits of Negative Protection//Actual Problems of Russian Law. – 2023. - VOL. 18. – № 3. - S. 68-82. – DOI: 10.17803/1994-1471.2023.148.3.068-082.

[3] Sukhanov E. A. Material law: scientific-scientific. essay. - 3rd ed., Revised and add. - M.: Statute, 2024. - 288 p.

[4] Sklovsky K.I. Property in civil law. - 6th ed., Rev. and add. - M.: Statute, 2023. - 912 s.

[5] Kondratenko Z. K., Polushin D. S. Negative claim in Russian civil law//Bulletin of Perm University. Legal sciences. – 2019. – № 44. - S. 284-305.

[6] Malbin D.A. Change of a passively legitimized person during a dispute on a windiction claim// Bulletin of Arbitration Practice. – 2022. – № 4. - S. 3-12.

[7] Belova T.V. Legal regime of unauthorized construction in the system of property law: monograph/rev. ed. A.N. Levushkin. - M.: Justicinform, 2024. - 192 s.

[8] Podshivalov T.P. Establishment and protection of the easement de lege lata et de lege ferenda// Bulletin of Perm University. Legal sciences. – 2013. – № 4. - S. 109-118.

