

**ПРИМЕНЕНИЕ СУДАМИ СТАТЬИ 301 ГК РФ И СТАТЬИ 304 ГК РФ ПРИ
РАЗРЕШЕНИИ СПОРОВ, СВЯЗАННЫХ С ТРЕБОВАНИЕМ О ВЫСЕЛЕНИИ
ЛИЦ, ЗАНИМАЮЩИХ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ БЕЗ ЗАКОННЫХ
ОСНОВАНИЙ.**

Гоголь С. А.

**Научный руководитель: Рец Валентина Михайловна, ЮИ СФУ, юридический
факультет, ассистент кафедры гражданского права.
ЮИ СФУ**

В соответствии со статьей 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения. На практике часто возникает вопрос о соотношении виндикационного иска с другими способами защиты права собственности, в частности с негаторным иском. В связи с этим примечательна позиция Дудина И. по данному вопросу.¹ Автор рассматривает проблему неоднозначной квалификации исковых требований о выселении граждан из помещений, которые они занимают вопреки тому, что с ними прекращен либо не заключен в надлежащей форме договор социального найма (либо прекращен договор найма жилого помещения служебного фонда). Дудин И. ссылаясь на пункт 45 постановления Пленума Верховного суда РФ и Высшего арбитражного суда РФ №10/22² приводит убедительные доводы о том, что статья 304 ГК РФ зачастую применяется неверно. Решения судов в ряде случаев не соответствуют указанному в постановлении толкованию норм. Следует обратить внимание на то, что данная проблема имеет серьёзные причины для анализа, поскольку часто неверная квалификация ущемляет права ответчиков в силу того, что на требования, предусмотренные статьей 304 ГК РФ не распространяется исковая давность, а срок исковой давности по виндикационному иску (статья 301 ГК РФ) составляет 3 года. То есть ответчики, к которым должен предъявляться виндикационный иск с общим сроком исковой давности, теряют право на полноценную защиту своих прав в случае предъявления негаторного иска.

Для исследования практики применения судами рассматриваемых норм Гражданского кодекса РФ был проведен анализ решений судов общей юрисдикции в период с января 2012 года по февраль 2014 года, рассматривающих требования о выселении лиц, занимающих жилые помещения при отсутствии законных оснований. Исходя из результатов данного анализа, следует прийти к выводу, что в ряде случаев для защиты прав собственника предъявляется либо виндикационное, либо негаторное требования. Зачастую оба способа защиты используются истцами одновременно.

При рассмотрении вопроса о выборе правоприменителем норм, следует обратить внимание на решение Заводского районного суда города Саратова от 18.02.2014 года³. В Указанном решении администрация муниципального образования подала иск против лиц, занимающих спорное жилое помещение, не имеющих соответствующих на то

¹ Правовая квалификация требований о выселении граждан из помещений, находящихся в муниципальной собственности. // Мониторинг правоприменения Санкт-Петербургского Государственного Университета [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.monitoring.law.edu.ru>.

² О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Пост. Пленума ВС РФ N10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 №10/22 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

³ Решение Заводского районного суда города Саратова от 18.02.2014 по делу N 2-59/2014(2-3107/2013;)-М-2738/2013// Справочная правовая система «КонсультантПлюс». - Режим доступа: <http://soj.consultant.ru>

документов, которые в свою очередь заявили требование о понуждении администрации к заключению договора социального найма жилого помещения. В данном деле суд сослался на пункт 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», который предусматривает следующее: «Если на вселение лица в жилое помещение не было получено письменного согласия нанимателя и (или) членов семьи нанимателя, а также согласия наймодателя, когда оно необходимо, то такое вселение следует рассматривать как незаконное и не порождающее у лица прав члена семьи нанимателя на жилое помещение. В таком случае наймодатель, наниматель и (или) член семьи нанимателя вправе предъявить к вселившемуся лицу требование об устранении нарушений их жилищных прав и восстановлении положения, существовавшего до их нарушения, на которое исходя из аналогии закона применительно к правилам, предусмотренным статьей 208 ГК РФ, исковая давность не распространяется. При удовлетворении названного требования лицо, незаконно вселившееся в жилое помещение, подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения».⁴ Необходимо прийти к выводу, что данная норма применяется только при наличии владения у нанимателя или членов его семьи, поскольку во-первых, в п. 28 вышеуказанного Постановления даётся ссылка на ст. 70 ЖК РФ, из названия и содержания которой следует, что данная норма применяется в правоотношениях о вселении граждан – третьих лиц, при наличии правомочных владельцев (нанимателя, либо членов его семьи). Во вторых, ст. 208 ГК РФ, которая также указана в данном постановлении Пленума Верховного Суда РФ, отсылает нас к ст. 304 ГК РФ, которая может применяться только при отсутствии нарушений, связанных с лишением владения. Суд, объясняя правомерность своего решения, также сослался на статьи 301 и 304 ГК РФ и удовлетворил требование истца о выселении граждан, поскольку последние, как указал суд, вселились в спорное жилое помещение без законных на то оснований и не приобрели право пользования квартирой.

В ряде случаев для защиты прав собственников жилых помещений от нарушений со стороны граждан, незаконно занимающих такие жилые помещения, предъявляется только негативное требование. Так, Красноярский краевой суд в Определении от 09.09.2013 г. при рассмотрении иска о выселении лица, которому в связи с трудовой деятельностью для временного проживания на период работы было предоставлено жилое помещение в общежитии, удовлетворил требование истца со ссылкой на статью 304 ГК РФ.⁵ При этом доводы ответчика о том, что он с марта 1995 года проживает в жилом помещении, расположенном в общежитии, и несёт расходы по его содержанию, суд не принял во внимание. Суд признал обоснованными доводы суда первой инстанции, который, сославшись на ст. 208 ГК РФ, указал, что на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, исковая давность не распространяется. Следует обратить внимание на то, что применяя статью 208 ГК РФ, суд апелляционной инстанции указал неполное её содержание, упустив важное условие предъявления негативного иска (и неприменения норм об исковой давности): *нарушения прав собственника не должны быть соединены с лишением владения.*

⁴ О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: Пост. Пленума ВС РФ от 02.07.2009 N 14 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

⁵ Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 09.09.2013 по делу N 33-8661/2013 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». - Режим доступа: <http://soj.consultant.ru>

Рассматривая дела с применением статей 301 ГК РФ и 304 ГК РФ, стоит обратить внимание, что применение судами нормы о виндикационном иске осуществляется в большинстве случаев по делам, истцами в которых выступают частные юридические лица. Лишь в единичных случаях суд ссылается на необходимость применения ст. 301 ГК РФ по отношению к муниципальному образованию.⁶

Подходя к вопросу о выборе судами норм, следует обратить внимание на решения высших судов. Несмотря на то, что решения Верховного Суда РФ по конкретному делу не являются обязательными для применения нижестоящими судами, выводы указанные в таких решениях учитываются при рассмотрении аналогичных дел. В связи с этим необходимо обратить внимание на Определение Верховного Суда РФ от 5 мая 2009 г. по спору между представителями г. Москвы и лицами, проживающими в спорном жилом помещении.⁷ Истцом в суде первой инстанции было предъявлено требование о выселении граждан из занимаемого жилого помещения на основании ст. 301, 304 ГК РФ. Однако в нарушение требований ст. 198 ГПК РФ виндикационное требование рассмотрено не было. Также ответчиком было заявлено о пропуске срока исковой давности по указанному выше основанию, однако заявление не было удовлетворено. При принятии решения суд первой инстанции сослался на ст. 208 ГК РФ и удовлетворил требования муниципального образования. Суд кассационной инстанции согласился с доводами первой инстанции. Верховный Суд РФ пришёл к выводу, что с данными выводами судебных инстанций согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права. Обосновывая свою позицию, Верховный суд РФ сообщает, что субъект права вправе применить только определённый способ защиты гражданских прав. И выбирая между ст. 301 ГК РФ и 304 ГК РФ, следует учитывать, находится или нет та или иная вещь в чужом незаконном владении. Также, Верховный Суд РФ разъясняет: так как истцом было заявлено требование сразу по двум статьям, суду надлежало уточнить основание заявленного требования, имея в виду, что каждый из этих исков порождал как для истца, так и для ответчика разные правовые последствия и обуславливал выбор последним соответствующего способа защиты.

На основании изложенного следует сделать вывод об отсутствии конкретного единого решения по вопросу о надлежащем способе защиты прав собственника жилого помещения при необходимости выселения лиц, занимающих жилые помещения без законных оснований. Суды разграничивают применение ст. 301 ГК РФ и ст. 304 ГК РФ по собственному усмотрению, в связи с чем многие владельцы недвижимого имущества оказываются в незащищённом положении. Также выявлена тенденция в применении негаторного иска как способа защиты прав собственника жилого помещения, прежде всего, по тем делам, истцам в которых выступают муниципальные образования, что даёт повод задуматься о независимости судебных органов. В то же время особое внимание следует обратить на позицию Верховного Суда РФ по данному вопросу: при выборе способа защиты при разрешении подобных дел, стоит учитывать наличие фактического незаконного владения данным имуществом. Следует признать, что при разрешении подобных дел отказ в

⁶ Решение Ленинского районного суда города Тюмени от 15.10.2013 по делу N 2-350/2013(2-8301/2012;)-М-8861/2012 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». - Режим доступа: <http://soj.consultant.ru>

⁷ Определение Верховного Суда РФ от 5 мая 2009 N 5-В09-10 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

удовлетворении требований муниципальных образований либо иных лиц о выселении граждан, занимающих жилые помещения без законных оснований, правомерен и справедлив в том случае, когда истцом пропущен срок исковой давности. В подобных ситуациях данные субъекты при добросовестном отношении к своей собственности должны своевременно принимать меры по дальнейшей реализации данного имущества, в частности дальнейшему предоставлению жилого помещения нуждающимся гражданам, поскольку такие граждане, ожидающие предоставления им помещения, претерпевают лишения в связи с халатным поведением собственников имущества.