

ЗАЩИТА ПРАВ СОБСТВЕННИКА ПРИ САМОУПРАВНОМ ЗАНЯТИИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

© 2010 г. Павел Викторович Гулидов¹

Краткая аннотация: в статье рассматривается возможность защиты собственником своего права при незаконном (самоуправном) захвате принадлежащего ему жилого помещения. Изменения, произошедшие в Жилищном кодексе РФ после 1 марта 2005 г., не позволяют сделать это, опираясь на жилищное законодательство. Единственную возможность для собственника защитить свое право на жилище предоставляет сегодня Гражданский кодекс РФ. Сама защита при этом происходит путем востребования имущества из чужого незаконного владения в судебном порядке.

Annotation: the article considers the possibility of protection by the proprietor's right at illegal (arbitrary) capture of premises belonging to him/her/it. The changes which have occurred in the Housing code of the Russian Federation after March 1st, 2005, do not allow to make it, basing on the housing legislation. Today the unique possibility for the proprietor to protect the right to housing is given by the Civil Code of the Russian Federation. The protection itself, thus, occurs by recovery – demanding property from another's illegal possession in a judicial order.

Ключевые слова: самоуправный захват, жилое помещение, востребование, незаконное владение.

Key words: arbitrarily of the capture, inhabited a premise, recovery the claim, demand, illegal possession.

Конституцией Российской Федерации гарантируется и провозглашается право частной, государственной и муниципальной собственности (ст. 8, 35). Данное право является одним из важнейших элементов, составляющих сущность современного Российского государства, основанного на принципах свободы экономической деятельности, а также на приоритете прав и свобод человека и гражданина (ст. 2 Конституции РФ).

В развитие указанных положений Основного Закона принято немало нормативно-правовых актов, главным из которых, несомненно, является Гражданский кодекс РФ² (далее – ГК РФ), посвятивший вопросам регулирования правоотношений в сфере собственности значительную часть своего содержания.

Часть I ГК РФ включает разд. II, посвященный праву собственности и иным вещным правам. Одна из глав данного раздела (гл. 18) содержит целый ряд нормативных положений, связанных с реализацией права собственности на жилые помещения. В то же время она не включает специального понятия собственника жилого помещения, что позволяет обратиться к общим началам гражданского законодательства о праве собственности, представленным в гл. 13 разд. II ч. I ГК РФ. Статья 212 определяет, что в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности, а также говорит о том, что имущество (под которым в силу ст. 130 ГК РФ понимается и жилое помещение) может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований.

Все вышесказанное, касающееся права собственности на жилые помещения, нашло свое окончательное закрепление в нормах нового Жилищного кодекса РФ, вступившего в силу с 1 марта 2005 г.³ (далее – ЖК РФ) и пришедшего на смену

советскому Жилищному кодексу РСФСР 1983 г.⁴ (далее – ЖК РСФСР), который претерпел множество изменений, в связи с чем практически полностью утратил свою актуальность.

Статья 19 ЖК РФ в соответствии с указанными нормами ГК РФ подразделяет жилищный фонд (под которым понимается совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации), исходя из формы собственности, на:

частный жилищный фонд, т.е. совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

государственный жилищный фонд, т.е. совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ (жилищный фонд субъектов РФ);

муниципальный жилищный фонд, т.е. совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Таким образом, действующее законодательство Российской Федерации на сегодняшний день определяет в качестве собственников жилых помещений следующих субъектов гражданских и жилищных правоотношений:

- Российскую Федерацию;
- субъектов РФ;
- муниципальные образования Российской Федерации;
- юридических лиц;
- граждан.

Для всех этих субъектов законом установлены равные гарантии защиты права собственности на жилые помещения. В частности, защите права собственности посвящена гл. 20 разд. II ч. I ГК РФ, а также ст. 11 ЖК РФ (в части, касающейся защиты жилищных прав). При этом перечень способов защиты жилищных прав, изложенный в данной статье

¹ Индивидуальный предприниматель по оказанию юридических услуг (ИП Гулидов П.В.) (E-mail: pavelgulidov@mail.ru; тел. моб.: 8-908-972-72-94).

² См.: Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; 1996. № 5. Ст. 410; 2001. № 49. Ст. 4552; 2006. № 52 (Ч. I). Ст. 5496.

³ См.: Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (Ч. I). Ст. 15.

⁴ См.: Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета РСФСР. 1983. № 26. Ст. 883.

ЖК РФ, не является исчерпывающим, поскольку допускает осуществление указанной защиты иными способами, предусмотренными федеральными законами и этим жилищным законодательством.

Отдельные нормативные положения, касающиеся данной сферы правоотношений, содержатся, например, в уголовном законодательстве: ст. 139 Уголовного кодекса РФ⁵ предусматривает уголовную ответственность (вплоть до лишения свободы на срок до трех лет) за незаконное проникновение в жилое помещение без согласия собственника или иного лица, проживающего там, что является мерой государственного принуждения за нарушение конституционного права на неприкосновенность жилища (ст. 25 Конституции РФ).

Защите права собственности на жилые помещения опосредованно посвящен и ряд статей Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях⁶ (далее – КоАП РФ) (7.17, 7.21, 7.22).

Однако основные способы защиты жилищных прав установлены на сегодняшний день именно в ЖК РФ и закреплены, как уже говорилось выше, в ст. 11. Важнейшими из таких способов согласно п. 2 и 3 ст. 11 ЖК РФ являются: восстановление положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечение действий, нарушающих это право или возможность его нарушения, а также прекращение или восстановление жилищного правоотношения. Во многих случаях реализация этих двух способов защиты осуществляется посредством применения института выселения, предусмотренного ст. 35, 84-91 ЖК РФ. Под выселением необходимо понимать предусмотренную законодательством меру принуждения, направленную на прекращение права пользования жилым помещением конкретным лицом (гражданином). При этом основным квалифицирующим признаком выселения является именно прекращение пользования гражданином жилым помещением.

Действующий ЖК РФ предусматривает следующие основания для выселения граждан из жилых помещений: прекращение права пользования жилым помещением, а также нарушение правил пользования жилым помещением (ст. 35 ЖК РФ);

а также согласно ст. 85 ЖК РФ снос дома, в котором находится жилое помещение; перевод жилого помещения в нежилое; признание жилого помещения непригодным для проживания; когда в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления;

невнесение в течение более шести месяцев без уважительных причин платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ст. 90 ЖК РФ);

использование жилого помещения не по назначению, систематическое нарушение прав и законных интересов соседей или бесхозяйственное обращение с жилым помещением, приводящее к его разрушению (ст. 91 ЖК РФ);

лишение родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лише-

ны родительских прав, признано судом невозможным (ст. 91 ЖК РФ).

Вместе с тем законодатель при разработке ЖК РФ включил в него еще одно основание для выселения граждан, ранее содержащееся в ЖК РСФСР. Этим основанием является самоуправное занятие жилого помещения. Под самоуправным занятием жилого помещения, по смыслу термина “самоуправство”, представленного в ст. 19.1 КоАП РФ, следует понимать “самовольное, вопреки установленному действующим законодательством (в первую очередь – жилищным) порядку, занятие жилого помещения”.

Ранее ст. 99 ЖК РСФСР предусматривала выселение граждан из самоуправно занятых жилых помещений без предоставления им других жилых помещений. При этом такое выселение могло производиться как в судебном, так и в административном порядке (с санкции прокурора), предусмотренном ст. 90 ЖК РСФСР. Первоначально административное выселение практиковалось довольно часто, а действовавшее законодательство наряду со сложившейся позже практикой правоприменения не давало возможности гражданам, несогласным с выселением, обжаловать его в установленном порядке в суд.

Лишь в период становления нового Российского государства у заинтересованных лиц появилась возможность обжаловать в Конституционном Суде РФ нормы ЖК РСФСР об административном выселении по основаниям несоответствия нормам действовавшей на тот момент Конституции РФ 1978 г.⁷

Постановлением Конституционного Суда РФ “По делу о проверке конституционности правоприменительной практики, связанной с судебным порядком рассмотрения споров о предоставлении жилых помещений; о проверке конституционности административного порядка выселения граждан из самоуправно занятых жилых помещений с санкции прокурора; о проверке конституционности отказа в возбуждении уголовного дела” от 5 февраля 1993 г.⁸ правоприменительная практика выселения граждан из самоуправно занятых жилых помещений в административном порядке только с санкции прокурора, без возможности последующего обращения в суд была признана не соответствующей Конституции РФ.

Данное постановление позволило всем заинтересованным лицам, считающим, что их выселение в административном порядке произведено незаконно, обратиться за защитой своих нарушенных прав в суд. Поэтому органы прокуратуры постепенно стали уклоняться от предоставленного им права проведения административного выселения. Это привело к тому, что, например, в практике работы автора данной статьи случаи выселения в административном порядке после 1999 г. практически не встречались. Поэтому, например, местным администрациям как представителям собственников жилья – муниципальных образований приходилось обращаться в суд для решения вопроса о выселении граждан, самоуправно занимающих жилые помещения муниципального жилищного фонда.

Думается, что аналогичные обстоятельства наблюдались в указанное время и в большинстве прочих муниципальных образований России.

Однако даже при этом у собственников жилых помещений всегда оставалась предусмотренная ст. 99 ЖК РСФСР

⁵ См.: Собрание законодательства РФ. 1996. № 25. Ст. 2954.

⁶ См.: Собрание законодательства РФ. 2002. № 1 (Ч. 1). Ст. 1.

⁷ См.: Ведомости Верховного Совета РФ. 1978. № 15. Ст. 407.

⁸ См.: Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета РФ. 1993. № 12. Ст. 445.

возможность выселения граждан, самоуправно занявших принадлежащие им на праве собственности жилые помещения, в судебном порядке. В основном данным правом пользовались, конечно же, муниципальные образования (в лице уполномоченных органов местного самоуправления), ставшие в результате проводимой в стране реформы местного самоуправления основными собственниками жилищного фонда, предоставляемого гражданам в наем (наймодателями).

Порядок проведения процедуры судебного выселения был достаточно подробно урегулирован законодательно: вначале Гражданским процессуальным кодексом РСФСР⁹, а затем – с 1 февраля 2003 г. – Гражданским процессуальным кодексом РФ¹⁰ (далее – ГПК РФ). Таким образом, руководствуясь правилами, установленными гражданским процессуальным законодательством, любой заинтересованный собственник жилья мог в полной мере реализовать принадлежащее ему право на судебную защиту своей собственности. Естественно, что муниципальные образования пользовались данным правом, хотя следует признать, что и собственники так называемого ведомственного жилья также нередко защищали в суде свою собственность от незаконных владельцев.

Сегодняшнее жилищное законодательство, как уже отмечалось ранее, не содержит нормы, предусматривающей выселение граждан, самоуправно занявших жилые помещения. Вместе с тем это вовсе не означает, что случаи самоуправного занятия жилья прекратились сразу же после вступления в силу ЖК РФ. Как показывает практика, и сегодня такие случаи имеют место, причем достаточно часто.

Однако в свете нового законодательства для собственников жилых помещений существует реальная проблема – защита своего имущества от чужого незаконного посягательства. Данная проблема, по-прежнему, наиболее актуальна для муниципальных образований, так как согласно ч. 2 ст. 49 ЖК РФ именно на них возложена обязанность обеспечения жильем наиболее социально незащищенных категорий граждан, признанных в установленном порядке малоимущими. С одной стороны, это, как и раньше, требует наличия значительного количества свободных жилых помещений муниципального жилищного фонда, а с другой – не позволяет муниципалитетам “закрывать глаза” на отдельные случаи самоуправного занятия жилья¹¹, поскольку заселение муниципальных жилых помещений (за исключением специализированного жилищного фонда) требует сегодня обязательного предварительного предоставления гражданами документов, позволяющих признать их малоимущими (при самоуправном вселении этого не происходит).

Следует также заметить, что кроме муниципальных образований и другие собственники жилья сталкиваются с неправомерным завладением принадлежащих им помещений. Однако проблема борьбы с самоуправным завладением жилья все равно остается единой для всех собственников независимо от их статуса и потому требует общего подхода к ее разрешению.

⁹ См.: Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1964. № 24. Ст. 407.

¹⁰ См.: Собрание законодательства РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.

¹¹ К примеру, в период действия ЖК РСФСР органы местного самоуправления в порядке исключения могли разрешить гражданину узаконить самоуправное вселение, если жилое помещение, в которое он незаконно вселялся, находилось в ненадлежащем (аварийном) состоянии, а гражданин обещал восстановить его за счет собственных средств, чего муниципалитет по причине скудности бюджета сделать самостоятельно не мог.

Первое, что необходимо отметить, переходя к вопросу защиты права собственности на жилые помещения, – это то, что действующее законодательство не содержит такого понятия, как “самоуправное занятие жилого помещения”, поэтому использование данного термина в практической деятельности не только некорректно, но и неправомерно. К тому же защиту собственности в данном случае не следует строить на принципах жилищного законодательства, поскольку, как уже говорилось выше, ЖК РФ, в отличие от ЖК РСФСР, не предусматривает выселения граждан из жилых помещений по мотивам самоуправного занятия.

В таком случае это регулируется гражданским законодательством – гл. 20 (ч. I) ГК РФ.

Основной нормой гражданского законодательства, предусматривающей порядок защиты нарушенного права собственности применительно к рассматриваемому нами вопросу, является норма ст. 301 ГК РФ, предоставляющая каждому собственнику право потребовать возврата своего имущества из чужого незаконного владения. Этот способ традиционно именуется в цивилистике виндикацией. Его кроме всего прочего можно применять и для защиты собственником своего жилья. Чужое незаконное владение жилым помещением выступает в данном случае аналогом его самоуправного занятия, описанного нами выше: и здесь, и там речь идет о неправомерном завладении имуществом (жильем), препятствующем реализации собственником в полной мере правомочий по владению, пользованию и распоряжению им (ст. 209 ГК РФ).

Кроме того, аналогичная норма содержится в ст. 288 ГК РФ, раскрывающей, как уже говорилось выше, сущность права собственности на жилые помещения, – собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Однако самоуправное занятие жилого помещения, подразумевающее под собой переход этого недвижимого имущества в чужое владение и пользование, пусть даже не подкрепленное формальным правом незаконного владельца, создает реальные проблемы собственнику в осуществлении своих прав, указанных выше.

На практике такие проблемы могут быть вызваны самыми разнообразными факторами: гражданин, незаконно занявший жилое помещение, может поменять на дверях замки или даже установить новую дверь; может перевезти в жилое помещение свои вещи и мебель; поселить в нем свою семью (в составе которой могут быть нетрудоспособные или тяжелобольные родственники) и т.д. В любом случае фактическое проживание в жилом помещении чужого лица создает для собственника массу неудобств, разрешить которые во внесудебном порядке действующее законодательство не позволяет.

Поэтому единственным реальным выходом для собственника будет обращение в суд с виндикационным иском – иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ). Многие ученые-цивилисты, говоря о виндикации, ссылаются также и на нормы ст. 302 ГК РФ, предусматривающей ограничение права истребования имущества из чужого владения, например, в тех случаях, если данное владение основано на добросовестном приобретении.

Данную позицию подтверждает и судебная практика, в частности постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ “О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других

вещных прав” от 25 февраля 1998 г. № 8¹² (далее – постановление № 8).

Однако сущность самоуправства, представленная выше, по нашему мнению, не дает никаких оснований для соотношения его с добросовестным приобретением. Как известно, “незнание закона не освобождает от ответственности”, поэтому самоуправство в рассматриваемом нами случае, характеризующее в первую очередь как деятельность *вопреки* (здесь и далее курсив и выделение цветом мои. – П.Г.) установленным законом правилам вселения в жилые помещения, изначально предполагает вину лица в форме умысла либо неосторожности, т.е. гражданин, самоуправно занимающий чужое жилье, осознает противоправный характер своего поведения либо не осознает, хотя должен осознавать. Все обстоятельства, связанные с самоуправным занятием жилого помещения, в любом случае будут тщательно анализироваться судом при рассмотрении виндикационного иска.

В результате факт незаконного и *своевольного* завладения чужим имуществом (если он действительно имел место) устанавливается в судебном порядке, пусть даже это и не будет именоваться самоуправным завладением.

Необходимость обращения в суд в рамках виндикации устанавливается, исходя из положений ст. 11 ГК РФ, согласно которой защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд.

В п. 22 постановления № 8 специально указано, что собственник вправе истребовать свое имущество (в нашем случае – жилое помещение) от лица, у которого данное имущество фактически находится в незаконном владении. Иск об истребовании имущества, предъявленный к лицу, в незаконном владении которого это имущество находилось, но у которого оно к моменту рассмотрения дела в суде отсутствует, не может быть удовлетворен.

Подведомственность виндикационных споров определяется, исходя из общих начал процессуального законодательства: поскольку ответчиками в рассматриваемом нами случае являются простые граждане, самовольно занявшие жилое помещение, иски о защите права собственности в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 22 ГПК РФ подлежат рассмотрению в суде общей юрисдикции.

Это напрямую соотносится с одним из важнейших императивных принципов процессуального права, вытекающим из сущности указанной нормы ГПК РФ: дела, возникающие из гражданских правоотношений, подведомственны судам общей юрисдикции, когда хотя бы одной из сторон (истцом или ответчиком) в деле является гражданин (физическое лицо).

Согласно ст. 303 ГК РФ при истребовании имущества из чужого незаконного владения собственник вправе также потребовать от лица, которое знало или должно было знать, что его владение незаконно (недобросовестный владелец), возврата или возмещения всех доходов, которые это лицо извлекло или должно было извлечь за все время владения.

Конечно, в практике такие случаи встречаются не часто, а доказать их еще сложнее, однако, если гражданин, самоуправно занимавший жилое помещение, в свою очередь незаконно передавал право пользования им другому лицу

и получал от этого какой-либо доход, собственник данного помещения при наличии необходимой доказательной базы вправе требовать по суду возврата этих доходов от гражданина-ответчика в свою пользу. Данное требование, с нашей точки зрения, не следует предъявлять отдельно (за исключением случаев, когда факты незаконного получения гражданином дохода стали известны после завершения судебного процесса), целесообразнее включать их в виндикационный иск.

На виндикационный иск распространяется правило общего срока исковой давности, который согласно ст. 196 ГК РФ составляет три года.

Как следует из протокола заседания научно-консультативного совета при Федеральном арбитражном суде Северо-Кавказского округа от 28 февраля 2003 г.¹³, при определении момента начала течения срока исковой давности по виндикационному иску следует учитывать, когда собственник узнал о нарушении своего права фактическим владельцем, к которому может быть предъявлен такой иск. Например, если первоначальный фактический владелец, незаконно завладевший жилым помещением, через два с половиной года передал (продал) его другому лицу, то срок исковой давности по виндикационному требованию к новому фактическому владельцу истечет не через полгода, а через три года.

В то же время, как указано в данном протоколе, во избежание злоупотреблений со стороны собственника необходимо учитывать, что истечение срока исковой давности к предыдущему фактическому незаконному владельцу жилого помещения лишает собственника права истребовать жилое помещение у лица, в чьем непосредственном владении оно находится.

В заключение хочется остановиться еще на одной проблеме. В практике нередко встречаются случаи, когда гражданин приобретает право владения и пользования жилым помещением путем введения в заблуждение органов, уполномоченных на распределение жилья (государственного, муниципального и т.д.) и впоследствии данные факты обнаруживаются. Чаще всего такие обстоятельства возникают опять же по поводу муниципального жилищного фонда, например когда гражданин при подаче документов для признания его малоимущим или для постановки его на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении предоставляет в уполномоченные органы местного самоуправления заведомо ложные сведения. Закон не запрещает собственнику и в этом случае истребовать в судебном порядке свое имущество из незаконного владения лица, с которым собственник состоит в договорных отношениях по поводу данного имущества (в данном случае имеется в виду договор социального найма).

Однако, как указано в п. 23 постановления № 8, иск собственника о возврате имущества лицом, с которым собственник находится в обязательственных отношениях по поводу спорного имущества, подлежит разрешению в соответствии с законодательством, регулирующим данное правоотношение. Таким образом, в указанном случае необходимо предъявление собственником в суд не виндикационного иска, а иска о признании договора социального найма недействительным по основаниям, предусмотренным ст. 179 ГК РФ (недействительность сделки, совершенной под влиянием обмана).

¹² См.: Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1998. № 10.

¹³ См.: Судебно-арбитражная практика применения Гражданского кодекса РФ. Часть первая. По материалам Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа за 2000–2006 гг. / Под ред. Ю.В. Романа. М., 2007.