

Нестеренко Надежда Вячеславовна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, предпринимательское право, семейное право

Проблемы применения негаторного иска для защиты права собственности на жилое помещение

Аннотация. В статье рассматривается сущность и проблемы применения негаторного иска к требованиям собственника о признании утратившими право пользования жилым помещением бывшими членами семьи, проводится анализ судебной практики.

Ключевые слова: защита права собственности, негаторный иск, выселение, бывшие члены семьи собственника, собственность, жилое помещение.

Институт защиты права собственности и иных вещных прав не утрачивает свою актуальность с течением времени. Наоборот, развитие правоотношений, связанных с осуществлением правомочий собственника влечет необходимость развития данного института, что приводит к появлению проблем использования отдельных вещно-правовых способов защиты права собственности. Так, в настоящее время интерес представляет использование иска об устранении препятствий в пользовании имуществом (негаторного иска) по требованиям, связанным с признанием бывших членов семьи собственника утратившими право пользования жилым помещением.

Право собственности, являясь абсолютным гражданским правом, предоставляет собственнику защиту от любых действий, как связанных с лишением владения (виндикационный иск), так и без таковых (негаторный иск). Согласно ст.209 ГК РФ, собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник осуществляет данные правомочия в отношении жилого помещения в соответствии с его назначением. Гражданин - собственник

жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов своей семьи.

Одной из правовых форм защиты вещных прав собственника жилого помещения является выселение лиц, владеющих и пользующихся жилым помещением без правовых оснований.

Как следует из разъяснений, содержащихся в п. 13 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», по общему правилу, в соответствии с ч. 4 ст. 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением собственника с бывшим членом его семьи. Бывшие члены семьи собственника утрачивают право пользования жилым помещением, и собственник жилого помещения вправе требовать их выселения в судебном порядке (ч. 1 ст. 35 ЖК РФ).

Юридически значимыми обстоятельствами для разрешения споров о признании бывшего члена семьи собственника утратившим право пользования жилым помещением являются обстоятельства, свидетельствующие о том, что семейные отношения между ними прекращены, ответчик является бывшим членом семьи собственника жилого помещения, соглашения о праве пользования спорной квартирой не имеется [5].

Однако, в последние годы появляются случаи, когда при обосновании решения об удовлетворении требований решения о признании утратившим право пользования жилым помещением используется в том числе ст. 304 ГК РФ, так как собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Так, например, рассматривая гражданское дело по иску Коноваловой С.А. к Коновалову А.Н. о признании утратившим право пользования жилым помещением, выселении, снятии с регистрационного учета, суд, удовлетворяя требования, указал, что согласно ч.1 и ч.2 ст.30 ЖК РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения

принадлежащим на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ [7]. В соответствии со ст.304 Гражданского кодекса РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения [1, 2].

Однако, спорным является вопрос о возможности применения ст. 304 ГК РФ к данным правоотношениям. Так как предъявляя иск об устранении препятствий в пользовании имуществом и направленный на защиту правомочий владения и пользования, собственник должен доказать факт создания бывшим членом семьи препятствий в осуществлении собственником правомочий по пользованию этим имуществом, противоправность действий ответчика, реальный характер чинимых препятствий. Однако, при рассмотрении данных споров суды не рассматривают вопросы, связанные с созданием препятствий в пользовании жилым помещением (факт создания бывшим членом семьи препятствий в осуществлении собственником правомочий по пользованию этим имуществом, противоправность действий ответчика, реальный характер чинимых препятствий) [4], а изучают наличие оснований, по которым бывший член семьи утратил право пользования жилым помещением (ст. 31, 35 ЖК РФ), что влечет за собой проблему конкуренции исков по защите прав собственника жилого помещения.

К примеру, Набатчикова Л.И. обратилась в суд с иском к племяннику Стукалову Е.Н. Просит суд признать Стукалова Е.Н. утратившим право пользования жилым помещением, снять его с регистрационного учета. К участию в деле в качестве государственного органа, уполномоченного давать заключение по существу спора, привлечен прокурор. Суд установил, что с 2007 году Стукаловым Е.Н. не предпринимались попытки вселения в жилое помещение, выезд носит постоянный характер, личных вещей в квартире не имеется, препятствий со стороны истца в пользовании жилым помещением не чинилось. Обязанности по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг не исполняет, бремя содержания квартиры несет Истец. При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что Ответчик прекратил в отношении себя право пользования спорным жилым помещением. Таким

образом, Стукалов Е.Н. утратил право пользования жилым помещением, выехав из него добровольно. В связи с чем, исковые требования Набатчиковой Л.И. к Стукалову Е.Н. о признании утратившим право пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учета, в том числе и на основании ст. 304 ГК РФ подлежат удовлетворению [8].

Таким образом, исковые требования собственника связаны с признанием утратившим право пользования жилым помещением, а не с устранением препятствий в пользовании им. В связи с чем подмена понятий и чрезвычайно широкое использование ст. 304 ГК РФ может повлечь за собой случаи, при которых суд вообще не будет устанавливать основания, по которым бывший член семьи утратил право пользования жилым помещением, а использовать ст. 304 ГК РФ и удовлетворять требования собственника, не устанавливая иных обстоятельств по делу, позволяющих сохранить право пользования жилым помещением.

В отдельных случаях суды могут применять к данным правоотношениям и нормы, связанные с истребованием имущества из чужого незаконного владения. К примеру, Юрченко А.А. обратился в суд с иском к Иргит А.Б. и др. об устранении нарушений прав собственника путем снятия с регистрационного учета и выселении. Ответчики не являются членами семьи истца, при этом отказываются добровольно покинуть спорную квартиру, просят устранить нарушение его права собственности путем снятия ответчиков с регистрационного учета и выселить их из спорной квартиры. В иске Юрченко А.А. отказано, судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Тыва согласилась с выводом суда первой инстанции о том, что требование лица, приобретшего в собственность жилое помещение, о выселении представляет собой, по сути, истребование имущества из чужого незаконного владения и квалифицируется не как и самостоятельный способ защиты, а как конкретизация виндикационного требования, а именно: для того, чтобы пресечь чужое незаконное владение жилым помещением, то есть это требование о защите прав не владеющего собственника к проживающим в спорной квартире (владеющим) не собственникам, что является виндикацией, на которую распространяется исковая давность [3,5].

Таким образом, для эффективной защиты прав собственника жилого помещения требуется разграничить применение к данным правоотношениям иска о признании лица утратившим право пользования жилым помещением, негаторного иска, виндикационного иска.

Также, имеется необходимость разъяснения Верховным Судом РФ оснований и порядка применения вещно-правовых способов защиты (негаторного иска, виндикационного иска) к правоотношениям, связанным с признанием лиц (в том числе бывших членов семьи собственника) утратившими право пользования жилым помещением.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023)// Собр. законодательства Росс. Федерации. 1994. № 32, ст. 3301

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 25.12.2023)// Собр. законодательства Росс. Федерации. 2005. № 1 (часть I), ст. 14

3. Живихина И.Б. О конкуренции виндикации и реституции в гражданско-правовом механизме защиты собственности / И.Б. Живихина // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Право. – 2015. – № 3. – С. 68-74.

4. Живихина, И.Б. Негаторный иск как способ защиты права собственности и иных вещных прав / И.Б. Живихина // Известия Юго-Западного государственного университета. Серия: История и право. – 2014. – № 4. – С. 79-85.

5. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» - Текст: электронный // СПС «Консультант плюс» [сайт]. -

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89120/

(дата обращения 23.12.2023)

6. Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Тыва от 19 июля 2022г. по делу № 2- 156/2022 (33-1034/2022). – Текст электронный// Верховный Суд Республики Тыва [сайт]. - [https://vs--tva.sudrf.ru/modules.php?](https://vs--tva.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=1809422&delo_id=5&new=5&text_number=1)

[name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=1809422&delo_id=5&new=5&text_number=1](https://vs--tva.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=1809422&delo_id=5&new=5&text_number=1) (дата обращения 22.12.2023)

7. Решение Дзержинского районного суда г. Оренбурга от 11 мая 2022г. по делу № 2-1573/2022 – Текст: электронный// Дзержинский районный суд г. Оренбурга [сайт]. - [https://dzerzhinsky--orb.sudrf.ru/modules.php?](https://dzerzhinsky--orb.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=164605751&delo_id=1540005&new=0&text_number=1)

[name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=164605751&delo_id=1540005&new=0&text_number=1](https://dzerzhinsky--orb.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=164605751&delo_id=1540005&new=0&text_number=1) (дата обращения 22.11.2023)

8. Решение Дзержинский районный суд г. Оренбурга от 28 декабря 2022 года 2-4195/2022 – Текст: электронный// Дзержинский районный суд г. Оренбурга [сайт]. - [https://dzerzhinsky--orb.sudrf.ru/modules.php?](https://dzerzhinsky--orb.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=188671313&case_uid=3bc463c9-30e9-4308-8ab8-c3938a97b9ff&delo_id=1540005)

[name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=188671313&case_uid=3bc463c9-30e9-4308-8ab8-c3938a97b9ff&delo_id=1540005](https://dzerzhinsky--orb.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=188671313&case_uid=3bc463c9-30e9-4308-8ab8-c3938a97b9ff&delo_id=1540005) (дата обращения 22.12.2023)