

ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАНИНА НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Плотченко К. В., Трамбачева Т. Д.

Защита права собственности на жилые помещения подразумевает под собой те или иные действия собственника, которые зависят прежде всего от вида нарушения такого права. Одним из аспектов защищенности является конституционное закрепление права на защиту имущественных прав, права взыскания в судебном порядке имущественного вреда и материального возмещения компенсации морального вреда.

Гражданское законодательство Республики Беларусь предусматривает несколько способов защиты гражданских прав: вещно-правовой и обязательственно-правовой.

К *вещно-правовому* способу защиты права собственности относятся иски о возмещении вреда, возникающие из внедоговорных правоотношений, когда имущество имеется в натуре или его можно восстановить. Это иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о признании права собственности на имущество (жилой дом, квартиру, земельный участок и др.), о разделе жилого дома в натуре, об изменении долей собственников жилого дома (квартиры, земельного участка), о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права собственности, и пресечение действий, нарушающих право собственности на жилое помещение или создающих угрозу его нарушения, об определении порядка пользования квартирой (жилым домом, земельным участком).

Наиболее распространенный вид вещно-правовой защиты права собственности граждан на жилое помещение – виндикационный иск. Применительно к жилью виндикация – это право требования, не владеющего собственника к владеющему не собственнику о возврате конкретного жилища. Согласно ст. 282 Гражданского кодекса Республики Беларусь собственник вправе виндицировать свое имущество как от недобросовестного, так и добросовестного владельца, однако положительное решение вопроса при истребовании имущества от добросовестного приобретателя зависит от обстоятельств приобретения.

Гражданин, являющийся не владеющим собственником, выступает в гражданском судебном процессе истцом: путем предъявления документов, устанавливающих его право, он доказывает, что ему принадлежит жилое помещение на праве собственности, а также, что ответчик незаконно владеет жильем.

Предметом виндикационного иска будет являться жилое помещение, которое по непонятным основаниям выбыло из владения собственника. Безусловно, нет оснований для такого рода иска, если жилое помещение было передано во владение не собственнику на основе договора или в силу закона (например, по наследству). В таких случаях собственник может воспользоваться обязательственно-правовым способом защиты права собственности.

В соответствии со ст. 41 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК) граждане, самоуправно занявшие жилое помещение, выселяются по реше-

нию суда без предоставления другого жилого помещения. Поскольку законным основанием для вселения в жилое помещение государственного жилищного фонда является соответствующий договор найма жилого помещения.

Под самоуправным вселением понимается самовольное занятие гражданином жилого помещения при отсутствии у него законных оснований проживания в данном помещении. Так, вселение гражданина в жилое помещение государственного жилищного фонда без правовых оснований (без решения соответствующих органов и заключения договора найма жилого помещения) будет рассматриваться как самоуправное [1].

При самовольном вселении, например, в освободившуюся комнату в квартире, заселенной несколькими нанимателями, в свободную квартиру в новом или ранее построенном доме, виновные в сознательном нарушении установленного законодательством порядка вселения выселяются судом без предоставления другого жилого помещения. Причем, как указывает В.Ф. Чигир, самовольное вселение не создает для гражданина права на жилое помещение независимо от длительности проживания в самоуправно занятом помещении [3]. Из этого следует, что ходатайство о выселении таких лиц может быть заявлено в любое время, то есть оно не может быть погашено истечением срока исковой давности.

Основываясь на действующем законодательстве Республики Беларусь, необходимо признать, что виндикация в данном случае является надлежащим средством защиты, однако, с точки зрения практики может привести к неблагоприятным последствиям для собственника в связи с установлением ограничений в интересах добросовестного приобретателя. Он рискует полностью утратить право собственности, если лицо, неправомерно занимающее жилое помещение, докажет, что имущество было приобретено им хотя и у неуправомоченного отчуждателя, но добросовестно и возмездно, а собственник не сможет доказать, что истребуемое имущество выбыло из его владения помимо воли. С сожалением приходится отмечать, что случаи добросовестного незаконного приобретения жилого помещения возможны и нередко встречаются на практике, например при подделке лицом необходимых документов и незаконном отчуждении занимаемого жилого помещения.

Виндикационный иск к добросовестному незаконному владельцу подлежит удовлетворению в случаях, когда ответчик приобрел жилое помещение безвозмездно, например, по договору дарения. Добросовестный владелец при возврате жилого помещения собственнику вправе требовать возмещение произведенных на улучшение жилого помещения затрат, но не свыше размера увеличения стоимости жилья [2]. Такие расходы подлежат возмещению за счет стороны, которой уплачено или с которой причитается по недействительной сделке. Если расходы добросовестного приобретателя превышают эту сумму, то разница взыскивается со стороны, виновной в недействительной сделке.

Защита интересов собственников жилых помещений осуществляется также и обязательно-правовым способом, который, в свою очередь, делится на договорные и внедоговорные виды.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств на виновную сторону возлагается установленная законом ответственность.

Внедоговорные *обязательственно-правовые* способы защиты права собственности также служат целям восстановления имущественного положения граждан. Согласно ст. 39 ЖК, если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица систематически разрушают или портят жилое помещение, либо используют его не по назначению, либо систематическим нарушением правил пользования жилым помещением делают невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными, выселение виновных по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц производится в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. Граждане, подлежащие выселению без предоставления другого жилого помещения, по требованию наймодателя могут быть обязаны судом взамен выселения произвести обмен занимаемого жилого помещения на другое жилое помещение.

Судебная практика идет по тому пути, что систематическим нарушением правил пользования жилым помещением признается, как правило, совершение противоправных действий не менее трех раз. Под мерами предупреждения судами понимается, в частности, привлечение ответчиков к уголовной, административной ответственности за совершение противоправных действий, связанных с проживанием в жилом помещении, а также письменные предупреждения, вынесенные должностными лицами в пределах их полномочий.

Разрешая указанные споры, суды исходят из того, что неправомерные действия ответчиков должны выражаться в конкретных фактах нарушения правил проживания, которые носили систематический характер и именно ответчик виновен в создании условий, невозможных для совместного с ним проживания в одном доме, квартире. Нарушением правил общежития признается поведение ответчика, препятствующее нормальному воспитанию детей, подача на соседей компрометирующих заявлений и необоснованных жалоб в следственные органы, прокуратуру, предъявление необоснованных исков в суд и т.п.

Противозаконные действия гражданина служат основанием для выселения по ст. 39 ЖК, если они совершаются умышленно. Нарушение правил пользования жилым помещением по неосторожности не может повлечь таких последствий. Душевнобольной не может быть виновным даже в том случае, когда совместное с ним проживание опасно для здоровья и жизни других жильцов той же квартиры. В таких случаях можно ставить вопрос лишь о его принудительном лечении.

Таким образом, действующее законодательство защищает права собственника в отношении изымаемого жилого помещения путем различных способов защиты права собственности вещно-правового (например, виндикационного, негаторного иска) и обязательственно-правового.

Особенности вещно-правового способа защиты заключается в том, что требования об устранении препятствий можно предъявлять только в момент нарушения прав собственника. С прекращением правонарушения помехи в осуществ-

влении собственником его правомочий устраняются, а потому и основания для предъявления иска отпадают. Вместе с тем при нанесении имущественного ущерба нарушением прав собственника последний вправе требовать его возмещения в обязательственно-правовом порядке, который также применяется в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств на виновную сторону возлагается установленная законом ответственность.

ЛИТЕРАТУРА

1. Савицкий, В.В. Выселение граждан, самоуправно занявших жилое помещение / В.В. Савицкий // СПС «КонсультантПлюс: Беларусь» [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – Минск, 2012.
2. Савицкий, В.В. Судебная защита жилищных прав граждан / В.В. Савицкий // СПС «КонсультантПлюс: Беларусь» [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». Минск, 2012.
3. Чигир, В.Ф. Расторжение договора найма жилого помещения и выселение / В.Ф. Чигир // Недвижимость Белоруссии [Электронный ресурс]. – 2012. – Режим доступа: <http://www.nb.by>. – Дата доступа 19.01.2012.

ПРАКТИКА РЕАЛИЗАЦИИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О НЕДОБРОСОВЕСТНОЙ КОНКУРЕНЦИИ ДЛЯ ПРИЗНАНИЯ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ПРАВОВОЙ ОХРАНЫ ТОВАРНОМУ ЗНАКУ

Попова И. В.

Основания, по которым допускается признание недействительным предоставление правовой охраны товарному знаку, перечислены в ст. 25 Закона Республики Беларусь от 5 февраля 1993 г. «О товарных знаках и знаках обслуживания» (далее – Закон о товарных знаках). Согласно п. 1 ст. 25 этого Закона предоставление правовой охраны товарному знаку может быть признано недействительным полностью или частично в течение срока действия правовой охраны, если связанные с регистрацией действия владельца товарного знака признаны антимонопольным органом или судом недобросовестной конкуренцией.

Практика Департамента ценовой политики Министерства экономики Республики Беларусь и управлений антимонопольной и ценовой политики областных (Минского городского) исполнительных комитетов (далее – антимонопольный орган), связанная с рассмотрением заявлений (обращений) о нарушении антимонопольного законодательства в части осуществления недобросовестной конкуренции в виде недобросовестной регистрации товарных знаков, достаточно обширна. Практика судебной коллегии по делам интеллектуальной собственности Верховного Суда Республики Беларусь (далее – судебная коллегия) состоит в рас-