

ЗАЩИТА ДОБРОСОВЕСТНЫХ ПРИОБРЕТАТЕЛЕЙ ИМУЩЕСТВА¹

по состоянию на февраль 2019 года

КОНСТИТУЦИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СТАТЬЯ 35

«1. Право частной собственности охраняется законом.

2. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

3. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. [...]»

Постановление от 21 апреля 2003 № 6-П/2003

Пункт 2, абз. 3:

[...] права владения, пользования и распоряжения имуществом обеспечиваются не только собственникам, но и иным участникам гражданского оборота. В тех случаях, когда имущественные права на спорную вещь, возникшие на предусмотренных законом основаниях, имеют другие, помимо собственника, лица – владельцы и пользователи вещи, этим лицам также должна быть гарантирована государственная защита их прав. К числу таких имущественных прав относятся и права добросовестных приобретателей.

Пункт 3.1, абз. 7, 8:

¹ Настоящее информационно-тематическое собрание правовых позиций подготовлено Секретариатом Конституционного Суда Российской Федерации и не является исчерпывающим. Решения КС РФ, в которых содержатся правовые позиции, даны в хронологическом порядке.

[...] права лица, считающего себя собственником имущества, не подлежат защите путем удовлетворения иска к добросовестному приобретателю с использованием правового механизма, установленного пунктами 1 и 2 статьи 167 ГК Российской Федерации. Такая защита возможна лишь путем удовлетворения виндикационного иска, если для этого имеются те предусмотренные статьей 302 ГК Российской Федерации основания, которые дают право истребовать имущество и у добросовестного приобретателя (безвозмездность приобретения имущества добросовестным приобретателем, выбытие имущества из владения собственника помимо его воли и др.).

Иное истолкование положений пунктов 1 и 2 статьи 167 ГК Российской Федерации означало бы, что собственник имеет возможность прибегнуть к такому способу защиты, как признание всех совершенных сделок по отчуждению его имущества недействительными, т.е. требовать возврата полученного в натуре не только когда речь идет об одной (первой) сделке, совершенной с нарушением закона, но и когда спорное имущество было приобретено добросовестным приобретателем на основании последующих (второй, третьей, четвертой и т.д.) сделок. Тем самым нарушались бы вытекающие из Конституции Российской Федерации установленные законодателем гарантии защиты прав и законных интересов добросовестного приобретателя.

Постановление от 24 марта 2015 года № 5-П/2015

Пункт 6.1, абз. 1, 4 и 7:

[...] наряду с иными правовыми возможностями обеспечения прозрачности принадлежащих третьим лицам прав на жилое помещение весьма значимой гарантией информирования приобретателя данного жилого помещения об объеме передаваемых ему правомочий и обременений может являться государственная регистрация указанных прав, в том числе права пользования жилым помещением в доме жилищно-строительного

кооператива, которое члены семьи его прежнего собственника приобрели на основании ордера.

[...] действующее законодательство исходит из принципа защиты добросовестных участников гражданского оборота, проявляющих при заключении сделки добрую волю, разумную осмотрительность и осторожность [...]. Исходя из этого применительно к правоотношениям по поводу купли-продажи жилого помещения положение статьи 35 (часть 1) Конституции Российской Федерации, согласно которому право частной собственности (а следовательно, и право собственности на приобретенное с публичных торгов жилое помещение) охраняется законом, не может быть интерпретировано как позволяющее игнорировать законные интересы приобретателя жилого помещения, реализуемого с публичных торгов и обремененного предоставленным ранее членам семьи его прежнего собственника правом пользования этим жилым помещением.

[...] статья 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» не может рассматриваться в качестве надлежащей гарантии защиты прав участников гражданского оборота, действующих разумно и добросовестно, в той мере, в какой она позволяет сохранять при переходе права собственности на жилое помещение в случае обращения взыскания на него как на заложенное имущество и его реализации путем продажи с публичных торгов обременения данного права, притом что требование их государственной регистрации законодательно не установлено.

Пункт 6.2, абз. 4:

[...] судам при разрешении вопроса о возможности сохранения права пользования этим жилым помещением за членами семьи прежнего собственника, включенными в ордер на его предоставление в соответствии с ранее действовавшим законодательством, следует учитывать фактические обстоятельства конкретного дела, а именно: наличие у членов семьи прежнего собственника права пользования иным жилым помещением, разницу между суммой, вырученной в ходе реализации жилого помещения, и

суммой взысканного долга, обеспеченного залогом, возможность использования этих средств для приобретения иного жилого помещения в собственность или его найма и т.д. При этом покупателю реализованного с публичных торгов в качестве предмета залога жилого помещения, право пользования которым будет сохранено за гражданами, включенными в ордер, должны быть обеспечены гарантии защиты его имущественных интересов.

Постановление от 4 июня 2015 года № 13-П/2015

Пункт 3.2, абз. 5, 6:

В [...] случаях, когда имущественный вред связан исключительно с противоправными действиями третьих лиц, – например, лиц, которые не имели права отчуждать квартиру по договору купли-продажи [...], т.е. причинителей вреда, признанных таковыми вступившим в законную силу судебным решением, установившим их обязанность возместить нанесенный вред, но с которых получить взыскание по исполнительному документу в течение установленного законом срока не удалось, – государство не несет юридической (негативной) ответственности за причиненный собственнику (добросовестному приобретателю) имущества вред.

В то же время, имея в виду гарантирование стабильности гражданского оборота и необходимость защиты права частной собственности, государство вправе добровольно возложить на себя часть финансового бремени, вызываемого такими негативными последствиями. [...]

Пункт 3.3, абз. 2, 3:

[...] правовой механизм [выплаты разовой компенсации за счет казны Российской Федерации собственнику жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также добросовестному приобретателю, от которого было истребовано жилое помещение, установленный в пункте 2 статьи 31¹ Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»,] [...] имеет своей целью не полное возмещение причиненного лицу

ущерба, а частичную компенсацию возникших негативных последствий, стимулирование участия в обороте жилых помещений, а в некоторых случаях – также дополнительную гарантию права на жилище. [...]

Положения данной статьи, таким образом, в силу своего предназначения не требуют установления обстоятельств, свидетельствующих о совершении регистрирующими органами неправомерных действий, - подобные действия влекут ответственность за вред, причиненный государственными органами, органами местного самоуправления, их должностными лицами, в соответствующем гражданско-правовом порядке.

Пункт 3.3, абз. 5:

[...] государство в указанном случае выступает не как сторона в отношениях юридической ответственности, не как причинитель вреда (что требовало бы полного возмещения причиненного вреда) и не как должник по деликтному обязательству, а как публичная власть, организующая систему компенсации за счет казны Российской Федерации собственникам жилого помещения, которые не могут его истребовать от добросовестных приобретателей, и добросовестным приобретателям, от которых было истребовано жилое помещение.

Постановление от 22 июня 2017 года № 16-П/2017

Пункт 3, абз. 8:

[...] добросовестным приобретателем применительно к недвижимому имуществу в контексте пункта 1 статьи 302 ГК Российской Федерации в его конституционно-правовом смысле в правовой системе Российской Федерации является приобретатель недвижимого имущества, право на которое подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом, если только из установленных судом обстоятельств дела с очевидностью не следует, что это лицо знало об отсутствии у отчуждателя права распоряжаться данным имуществом или, исходя из конкретных обстоятельств дела, не проявило должной разумной осторожности и

осмотрительности, при которых могло узнать об отсутствии у отчуждателя такого права. [...]

Пункт 4.1, абз. 5, 6:

При регулировании гражданско-правовых отношений между собственником выморочного имущества и его добросовестным приобретателем справедливым было бы переложение неблагоприятных последствий в виде утраты такого имущества на публично-правовое образование, которое могло и должно было предпринимать меры по его установлению и надлежащему оформлению своего права. В правовом демократическом государстве, каковым является Российская Федерация, пренебрежение требованиями разумности и осмотрительности при контроле над выморочным имуществом со стороны собственника – публично-правового образования в лице компетентных органов не должно влиять на имущественные и неимущественные права граждан, в частности добросовестных приобретателей жилых помещений.

Между тем пункт 1 статьи 302 ГК Российской Федерации – как по своему буквальному смыслу, так и по смыслу, придаваемому ему в системе действующего правового регулирования правоприменительной практикой, – фактически не учитывает возможность ненадлежащего исполнения компетентными органами публично-правового образования своих обязанностей, совершения ошибок, а также не отвечающей критериям разумности и осмотрительности реализации ими правомочий по установлению выморочного имущества и оформлению права на него. Применительно к жилым помещениям защита имущественных интересов публично-правового образования за счет ущемления интересов добросовестного приобретателя – гражданина, который возмездно приобрел соответствующее жилое помещение, в подобной ситуации недопустима, тем более учитывая, что публичный интерес в предоставлении жилого помещения по договору социального найма лицам, нуждающимся в

улучшении жилищных условий, может быть удовлетворен за счет иного жилого помещения.

Пункт 4.3, абз. 6:

Необходимость обеспечения реального и эффективного действия института государственной регистрации на основе принципов, перечисленных в абзаце втором пункта 1 статьи 8.1 ГК Российской Федерации, не может не приниматься во внимание при истолковании норм об истребовании имущества из чужого незаконного владения, что должно предполагать особые условия (ограничения) виндикации недвижимого имущества, перешедшего в собственность публично-правового образования в порядке наследования по закону как выморочное, по иску публичного собственника, ссылающегося на то, что данное имущество выбыло из его владения помимо его воли. Соответственно, возможность истребования жилого помещения, являвшегося выморочным имуществом, не должна предоставляться публично-правовому образованию – собственнику данного имущества на тех же условиях, что и гражданам и юридическим лицам. При разрешении соответствующих споров существенное значение следует придавать как факту государственной регистрации права собственности на данное жилое помещение за лицом, не имевшим права его отчуждать, так и оценке действий (бездействия) публичного собственника в лице уполномоченных органов, на которые возложена компетенция по оформлению выморочного имущества и распоряжению им. При этом действия (бездействие) публичного собственника подлежат оценке при определении того, выбыло спорное жилое помещение из его владения фактически помимо его воли или по его воле. Иное означало бы неправомерное ограничение и умаление права добросовестных приобретателей и тем самым – нарушение конституционных гарантий права собственности и права на жилище.