

УДК 34

Современная правовая практика обеспечения вещных прав и законного владения граждан РФ

Габолаев Георгий Владимирович

Юрист,
ООО «ГАБО»,
105034, Российская Федерация, Москва, ул. Земляной вал, 24/30;
e-mail: tor_08@mail.ru

Аннотация

В настоящее время в России действует правовая модель защиты вещных прав граждан, уравнивающая их в правах с другими участниками правоотношений – юридическими лицами и государством. Однако на практике возможности граждан по защите вещных прав и законного владения существенным образом ограничены даже в случае, если они касаются добросовестного владения. Являются весьма распространенными случаи, когда суды принимают решения об отчуждении имущества физических лиц в государственную собственность, приобретенную на основании документов о праве собственности, включенных в государственный реестр. Анализ правоприменительной практики указывает на то, что судами зачастую неверно оценивается добросовестность покупателя, применяются критерии, нормативно не определенные, проверка которых невозможна для приобретателя. Судами игнорируются как положения пункта 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, так и позиция Европейского суда по правам человека в отношении того, что граждане не должны нести ущерб из-за ошибок государства, особенно если он связан с такими значительными потерями, как потеря места жительства. С другой стороны, мотивация судов первой и второй инстанции может быть связана с недопущением машинничества с объектами невидимости, особенно относящимися к выморочным. В этой связи представляется значимым определение и нормативное закрепление признаков добросовестности покупателя, оценку которых возможно осуществлять в рамках рассмотрения споров в судах.

Для цитирования в научных исследованиях

Габолаев Г.В. Современная правовая практика обеспечения вещных прав и законного владения граждан РФ // Вопросы российского и международного права. 2019. Том 9. № 5А. С. 143-150.

Ключевые слова

Объект недвижимости, выморочное имущество, права личности, вещные права, законное владение, правоприменительная практика, добросовестное владение.

Введение

Обеспечение вещных прав и законного владения граждан является важнейшим институтом развития общества, способствует устойчивому социальному развитию и доверию к институтам государственной власти.

В настоящее время правовая модель защиты вещных прав и законного владения определена положениями Конституции Российской Федерации и Гражданского кодекса РФ. Так, статьей 212 Гражданского кодекса РФ определяется, что подлежат защите равным образом право собственности и другие вещные права граждан, юридических лиц, субъектов Российской Федерации и ее муниципальных образований. В соответствии с положениями статьи 55 Конституции РФ данные права могут быть ограничены только нормами федерального закона [Санников, 2018].

Однако в практике судебной деятельности институт защиты вещных прав граждан РФ в целом менее эффективен, нежели институт защиты прав юридических лиц или права государственной собственности, особенно в части таких видов защиты прав, как истребование имущества из чужого владения, нарушение прав, не связанных с лишением владения, установление сервитута, границ земельного участка или освобождение имущества от ареста. Очевидно, что на это есть объективные причины, связанные с обеспечением доступности правовой помощи для граждан РФ и общим уровнем правовой культуры [Габолаев, 2019].

Современная правоприменительная практика основывается на позиции Верховного Суда РФ о том, что избранный обладателем вещных прав защиты права собственности не позволяет обеспечить его восстановление. Такой подход применяется на основании более широкой трактовки положений статьи 148 Гражданского процессуального кодекса РФ, согласно которой судом должны быть самостоятельно определены виды правоотношений, в результате которых возник спор и, соответственно. Кроме того, данная позиция обосновывается положениями части 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса РФ, которая указывает на обязанность суда определять нормы, подлежащие применению при разрешении дела, а также указывать на мотивы их применения. Следовательно, неверно указанная норма в исковом заявлении не является допустимой причиной для отказа в рассмотрении спора и удовлетворении заявленного требования [Елисеев, 2019].

Таким образом, современная правовая модель защиты вещных прав граждан приравнивает их в правах с другими собственниками и позволяет восстанавливать права в условиях неверного определения нормативных актов, описывающих сложившиеся в результате их реализации правоотношения. Все это делает единообразное правоприменение ключевым инструментом повышения эффективности защиты вещных прав и законного владения граждан РФ, что повышает актуальность научного обобщения судебной практики в данной области.

Основное содержание

В настоящее время в отношении вещных прав и законного владения существует разнообразная правоприменительная практика. В данной работе будут исследованы решения высших судов в отношении истребования имущества от добросовестного приобретателя жилых помещений, так как именно данные категории споров имеют важнейшее социально-экономическое значение для граждан РФ.

Положениями пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса РФ определяется, что в случае, если имущество приобретено возмездно у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем

приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

Трактовка судами положений данной статьи существенно отличается, особенно в части признания добросовестности приобретателя.

Так, согласно определению Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 18.06.2019 № 5-КГ19-88 было отменено определение апелляционной инстанции об истребовании квартиры из чужого незаконного владения в пользу Департамента имущества города Москвы. Данный объект недвижимости принадлежал умершей в 2014 году гражданке З. и был оформлен как наследство спустя два года гражданкой Ж., представившей документы о совместном проживании, а также о том, что она является дочерью умершей. В дальнейшем данная квартира была приобретена гражданином В. на основании свидетельства о регистрации собственности. Причиной признания сделки недействительной, а покупателя недобросовестным являлись, по мнению суда апелляционной инстанции, следующие факты:

- гражданин В. не проверил свидетельство о рождении гражданки Ж.;
- стоимость объекта недвижимости была существенно ниже рыночной, что также снижало риски гражданки Ж.;
- в паспорте гражданки Ж. не содержалось сведений о том, что она совместно проживала с гражданской З. на момент ее смерти.

Кроме того, судом было указано на то, гражданка Ж. вступила в наследство спустя два года после смерти гражданки З.

При рассмотрении спора в Нагатинском районном суде г. Москвы в требованиях Департамента городского имущества города Москвы было отказано. Однако, определением апелляционного суда решение первой инстанции было отменено, требования государственного органа удовлетворены в полном объеме, в том числе в отношении выселения гражданина В. и прекращения регистрации по месту жительства.

Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации определение апелляционной инстанции было отменено и направлено на повторное рассмотрение с учетом того, что наличие свидетельства о собственности достаточно для исследования добросовестности сделки, а достоверность документов должна осуществляться при нотариальном оформлении. В то же время государственным органом с 2014 по 2016 год не был оформлен данный объект недвижимости как выморочное имущество, не оплачивалось его содержание и не обеспечивалась его сохранность.

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 04.12.2018 № 53-КГ18-26 были отменены решения Боготольского районного суда Красноярского края и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Красноярского края о признании ряда сделок с объектом недвижимости недействительными, истребовании имущества и выселении. Истцом в данном споре выступил Боготольский межрайонный прокурор в интересах муниципального образования города Боготол. Согласно определению Верховного суда РФ, гражданка К. приобрела право собственности на квартиру в результате приватизации после заселения из ветхого и аварийного жилья, в котором проживала по договору социального найма. Получив право собственности, она продала квартиру гражданке Б. В данном споре суды поставили под сомнение возмездность сделки, несмотря на то, что в договоре купли-продажи указывается сумма, а также она указана в кредитном договоре гражданки с ПАО

«Сбербанк России» для совершения сделки по покупке спорной квартиры. Кроме того, суды не дали правовой оценки добросовестности приобретателя, так как гражданка Б. осмотрела квартиру и документы, устанавливающие право собственности гражданки К. В результате рассмотрения Судебной коллегией дело было направлено на повторное рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 09.10.2018 № 5-КГ18-201 был рассмотрен спор по иску Департамента городского имущества города Москвы к гражданину Г., гражданину Ж. и гражданину П. о признании недействительными сделок, истребовании сделок и выселении. Согласно материалам дела, гражданин Ж. приговором Раменского городского суда Московской области признан виновным в незаконном приобретении прав на квартиру с помощью поддельного завещания в 2014 году. Ранее гражданином Ж. на основании завещания от имени гражданки Ш., умершей в 2007 году, в 2010 году квартира была продана гражданину П., а позднее, также в 2010 году, – гражданину Г.

Департаментом имущества города Москвы были представлены доводы о том, что, так как гражданка Ш. не имела наследников, следовательно, квартира является выморочным имуществом, которое в результате противоправных действий выбыло из собственности города Москвы. Для подготовки и осуществления сделки покупки имущества гражданин Г. обратился в риэлторское агентство, которое проверило достоверность документов, в том числе наличие прав на спорный объект недвижимости. При этом судами первой и второй инстанции не была дана правовая оценка добросовестности приобретателя. В результате рассмотрения дела Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда было отменено и направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Анализируя правовые позиции судов первой и второй инстанции, а также Высшего суда в отношении имущественных прав граждан, можно сделать вывод о том, что в основании споров лежат ошибки государственных органов, в результате которых были незаконно приобретены права лиц на выморочное имущество, а также на жилье по социальному найму.

Однако при этом решения судов не были приняты в пользу граждан. Между тем это повлекло для граждан тяжелые социально-экономические последствия, связанные потерей значительной суммы денег, в том числе выплачиваемых по кредитному договору ипотеки, с выселением и, соответственно, потерей места жительства. В то же время их реализация не была связана с существенными потерями для конфликтующей стороны – представителей соответствующих органов, осуществляющих управление государственным имуществом субъекта Российской Федерации. Также необходимо отметить, что в ряде случаев лица, получившие незаконный доход в результате неправомερных действий с объектами недвижимости, были признаны виновными в хищении имущества и понесли наказание согласно приговору суда.

Необходимо отметить, что позиции судов в отношении проверки добросовестности приобретателя заключались в необходимости проверки достоверности документов о праве собственности, включенных в государственный реестр объектов недвижимости, то есть предполагалось, что граждане должны самостоятельно выявлять «признаки» недобросовестности сделки, в том числе такие, как установление родственных отношений с умершим владельцем квартиры, обоснованность передачи жилья по договору социального найма или достоверность завещания, на основании которого государственным органом было выдано свидетельство о регистрации объекта недвижимости.

Таким образом, в настоящее время нормативно не определены методы оценки добросовестности покупателя, судами не производится их правовая проверка. В то же время этого и не требуется, так как согласно пункту 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации предполагается добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий. По мнению автора, в случае, если применение такой правовой позиции невозможно, из-за того, что она открывает возможности для мошенничества, необходимо определить признаки добросовестности покупателя объекта недвижимости, проверка которых может быть осуществлена в судебном рассмотрении спора.

В то же время позиция судов, осуществляющих рассмотрение дел по истребованию имущества у добросовестного покупателя согласно пункту 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, прямо противоречит позиции Европейского суда по правам человека, согласно которой в случае, если государственным органом допущены ошибки или просчеты, она должны служить выгоде граждан, особенно когда отсутствуют другие конфликтующие стороны.

В частности, это было установлено в решении от 6 декабря 2011 года в рамках рассмотрения дела «Гладышева против России». В дальнейшем именно такая позиция была использована для принятия решений в аналогичных ситуациях, связанных с выселением граждан и истребованием принадлежащих им жилых помещений в государственную собственность, а именно по делу «Кириллова против России» (решение от 13 сентября 2016 года), «Аленцева против России» (решение от 17 ноября 2016 года) и «Клименко против России» (решение от 2 мая 2017 года).

Заключение

В настоящее время в России действует правовая модель защиты вещных прав граждан, уравнивающая их в правах с другими участниками правоотношений – юридическими лицами и государством. Однако на практике возможности граждан по защите вещных прав и законного владения существенным образом ограничены даже в случае, если они касаются добросовестного владения. Являются весьма распространенными случаи, когда суды принимают решения об отчуждении имущества в государственную собственность, приобретенную на основании документов о праве собственности, включенных в государственный реестр.

Анализ правоприменительной практики указывает на то, что судами неверно оценивается добросовестность покупателя, зачастую применяются критерии, нормативно не определенные, проверка которых невозможна для приобретателя. Таким образом, судами игнорируются как положения пункта 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, так и позиция Европейского суда по правам человека в отношении того, что граждане не должны нести ущерб из-за ошибок государства, особенно если он связан с такими значительными потерями, как потеря недвижимого имущества и места жительства.

С другой стороны, мотивацией судов первой и второй инстанции может быть связана с недопущением мошенничества с объектами невидимости, особенно относящимися к выморочным.

В этой связи представляется значимым совершенствование правовой модели защиты вещных прав и законного владения граждан за счет нормативного определения признаков добросовестности покупателя, оценку которых возможно осуществлять в рамках рассмотрения споров в судах.

Библиография

1. Валеев Д.Р., Шаповалов Д.А. Право собственности граждан Российской Федерации на жилые помещения // *European research*. 2016. № 10 (21).
2. Габолоаев Г.В. Понятие и способы защиты правомочий обладателей вещных прав // *Вопросы российского и международного права*. 2018. Том 8. № 3А. С. 91-97.
3. Долгополова А.А. Проблемы правоприменительной практики в судах Российской Федерации при защите прав собственности по искам публично-правовых образований об истребовании имущества у добросовестного приобретателя // *Ученые записки Казанского юридического института МВД России*. 2017. Т. 2. № 4.
4. Елисеев С.Г. Особенности российской правоприменительной практики в вопросах обеспечения вещных прав и законного владения // *Вопросы российского и международного права*. 2019. Том 9. № 4А. С. 95-100.
5. Камышанский В.П. Ограничение права собственности и других вещных прав по действующему гражданскому законодательству современной России // *Юридическая техника*. 2018. № 12. С. 37-44.
6. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) // СПС «КонсультантПлюс».
7. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Трофименко Сергея Викторовича на нарушение его конституционных прав положениями пункта 1 статьи 302, пункта 1 статьи 347 и пункта 1 статьи 353 Гражданского кодекса Российской Федерации: определение Конституционного Суда РФ от 15.04.2008 № 323-О-О // СПС «КонсультантПлюс».
8. Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения: информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153 // СПС «КонсультантПлюс».
9. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 18.06.2019 № 5-КГ19-88 // СПС «КонсультантПлюс».
10. Петрушкин В.А., Гурьева Р.И. Проблемы правовой квалификации требований, направленных на защиту гражданских прав // *Евразийский юридический журнал*. 2017. № 12. С. 135-139.
11. По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца: постановление Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 № 16-П // СПС «КонсультантПлюс».
12. Самойлов Е.И. Вещные права граждан на жилые помещения (право пользования): понятие, виды, содержание. М.: Проспект, 2017. 156 с.
13. Санников Д.В. Особенности современных гражданско-правовых механизмов защиты вещных прав и законного владения // *Вопросы российского и международного права*. 2018. Т. 8. № 9А. С. 80.

Modern practice of securing property rights and lawful possession of citizens of the Russian Federation

Georgii V. Gabolaev

Lawyer,
LLC "GABO",
105034, 24/30, Zemlyanoi val st., Moscow, Russian Federation,
e-mail: tor_08@mail.ru

Abstract

Currently, Russia has a legal model for the protection of real rights of citizens, equalizing their rights with other participants of legal relations – legal entities and the state. However, in practice, the ability of citizens to protect property rights and legal possession is significantly limited even if they relate possession in good faith. There are very common cases when courts decide on the alienation of the property of individuals into state ownership, acquired on the basis of documents of ownership included in the state register. The analysis of law enforcement practice indicates that the

courts often incorrectly assess the integrity of the buyer, apply criteria that are not defined, verification of which is impossible for the purchaser. Courts ignore the provisions of paragraph 5 of article 10 of the Civil Code of the Russian Federation and the position of the European Court of Human Rights in relation to the fact that citizens should not suffer damage because of errors of the state, especially if it is associated with such significant losses, as the loss of a place of residence. On the other hand, the motivation of the courts of first and second instance may be related to the prevention of fraudulent schemes with objects of invisibility, especially those related to escheat. In this regard, it is important to define the signs of good faith of the buyer, the assessment of which can be carried out in the framework of disputes in the courts.

For citation

Gabolaev G.V. (2019) *Sovremennaya pravovaya praktika obespecheniya veshchnykh prav i zakonnoho vladeniya grazhdan RF* [Modern legal practice of securing property rights and lawful possession of citizens of the Russian Federation]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 9 (5A), pp. 143-150.

Keywords

Estate object, escheat, human right, property rights, legal ownership, law enforcement, possession in good faith.

References

1. Dolgopolova A.A. (2017) Problemy pravoprimeritel'noi praktiki v sudakh Rossiiskoi Federatsii pri zashchite prav sobstvennosti po iskam publichno-pravovykh obrazovaniy ob istrebovaniy imushchestva u dobrosovestnogo priobretatelya [Problems of law enforcement practice in the courts of the Russian Federation in the protection of property rights in claims of public legal entities for the recovery of property from a bona fide purchaser]. *Uchenye zapiski Kazanskogo yuridicheskogo instituta MVD Rossii* [Scientific notes of the Kazan Law Institute of the Ministry of Internal Affairs of Russia], 2 (4).
2. Eliseev S.G. (2019) Osobennosti rossiiskoi pravoprimeritel'noi praktiki v voprosakh obespecheniya veshchnykh prav i zakonnoho vladeniya [Features of Russian law enforcement practice in matters of real rights and legal possession]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and international law], 9 (4A), pp. 95-100.
3. Gabolaev G.V. (2018) Ponyatie i sposoby zashchity pravomochii obladatelya veshchnykh prav [The concept and ways to protect the authority of the holders of real rights]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and international law], 8 (3A), pp. 91-97.
4. Kamyschanskii V.P. (2018) Ogranichenie prava sobstvennosti i drugikh veshchnykh prav po deistviyushchemu grazhdanskomu zakonodatel'stvu sovremennoi Rossii [Restriction of the right of ownership and other property rights under the current civil legislation of modern Russia]. *Yuridicheskaya tekhnika* [Legal technique], 12, pp. 37-44.
5. O nekotorykh voprosakh, voznikayushchikh v sudebnoi praktike pri razreshenii sporov, svyazannykh s zashchitoy prava sobstvennosti i drugikh veshchnykh prav: Postanovlenie Plenuma Verkhovnogo Suda RF № 10, Plenuma VAS RF № 22 ot 29.04.2010 (red. ot 23.06.2015) [About some questions arising in judicial practice when resolving disputes relating to the protection of the right of ownership and other property rights: Decree of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation No. 10, the Plenum of the Russian Federation No. 22 of April 29, 2010 (as amended on June 23, 2015)]. *SPS "Konsul'tantPlyus"* [SPS Consultant].
6. Ob otkaze v prinyatii k rassmotreniyu zhaloby grazhdanina Trofimenko Sergeya Viktorovicha na narushenie ego konstitutsionnykh prav polozheniyami punkta 1 stat'i 302, punkta 1 stat'i 347 i punkta 1 stat'i 353 Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii: opredelenie Konstitutsionnogo Suda RF ot 15.04.2008 № 323-O-O [About refusal in acceptance to consideration of the claim of the citizen Trofimenko Sergey Viktorovich to violation of his constitutional rights by provisions of point 1 of article 302, point 1 of article 347 and point 1 of article 353 of the Civil Code of the Russian Federation: Determination of the Constitutional Court of the Russian Federation No. 323-O-O of April 15, 2008]. *SPS "Konsul'tantPlyus"* [SPS Consultant].
7. Obzor sudebnoi praktiki po nekotorym voprosam zashchity prav sobstvennika ot narushenii, ne svyazannykh s lisheniem vladeniya: informatsionnoe pis'mo Prezidiuma VAS RF ot 15.01.2013 № 153 [Review of court practice on some issues of protection of the owner's rights from violations not related to deprivation of ownership: Information Letter of the

- Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation No. 153 of January 15, 2013]. *SPS "Konsul'tantPlyus"* [SPS Consultant].
8. Opredelenie Sudebnoi kollegii po grazhdanskim delam Verkhovnogo Suda Rossiiskoi Federatsii ot 18.06.2019 № 5-KG19-88 [Determination of Judicial Collegium on civil cases of the Supreme Court of the Russian Federation of 18.06.2019 No. 5-KG19-88]. *SPS "Konsul'tantPlyus"* [SPS Consultant].
 9. Petrushkin V.A., Gur'eva R.I. (2017) Problemy pravovoi kvalifikatsii trebovani, napravlennykh na zashchitu grazhdanskikh prav [Problems of legal qualification of requirements aimed at the protection of civil rights]. *Evraziiskii yuridicheskii zhurnal* [Eurasian legal journal], 12, pp. 135-139.
 10. Po delu o proverke konstitutsionnosti polozeniya punkta 1 stat'i 302 Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii v svyazi s zhaloboi grazhdanina A.N. Dubovtza: postanovlenie Konstitutsionnogo Suda RF ot 22.06.2017 № 16-P [On the case of checking the constitutionality of the provisions of paragraph 1 of article 302 of the Civil Code of the Russian Federation in connection with the claim of citizen A.N. Dubovets: Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation No. 16-P of June 22, 2017]. *SPS "Konsul'tantPlyus"* [SPS Consultant].
 11. Samoilov E.I. (2017) *Veshchnye prava grazhdan na zhilye pomescheniya (pravo pol'zovleniya): ponyatie, vidy, sodержanie* [Real rights of citizens to residential premises (right of use): concept, types, content]. Moscow: Prospekt Publ.
 12. Sannikov D.V. (2018) Osobennosti sovremennykh grazhdansko-pravovykh mekhanizmov zashchity veshchnykh prav i zakonno go vladeniya [Features of modern civil-legal mechanisms for the protection of property rights and legal ownership]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and international law], 8 (9A), p. 80.
 13. Valeev D.R., Shapovalov D.A. (2016) Pravo sobstvennosti grazhdan Rossiiskoi Federatsii na zhilye pomescheniya [Right of ownership of citizens of the Russian Federation on dwelling]. *European research*, 10 (21).