

## **Защита и восстановление прав приобретателей при изъятии жилья: вопросы законодательства и правоприменительной практики**

*Никитенко Илья Викторович*

*Приамурский государственный университет имени Шолом-Алейхема  
д.ю.н., профессор*

*Завражина Олеся Максимовна*

*Приамурский государственный университет имени Шолом-Алейхема  
студент*

### **Аннотация**

В данной статье идет речь о проблемах защиты и восстановления прав приобретателей при изъятии жилья. Затронут вопрос о несовершенстве гарантий регистрации сделок. Указано на неэффективность удостоверения сделок по продаже недвижимости у нотариуса. Большое внимание в статье уделено проблемам восстановления имущественных прав добросовестных приобретателей. Указаны пробелы законодательства в данной области.

**Ключевые слова:** собственность, добросовестность, недвижимость, порок воли, доверенность, страхование, недействительность сделок, изъятие имущества, имущественные права, восстановление прав.

## **Protection and restoration of the rights of purchasers in case of withdrawal of housing: issues of legislation and law enforcement practice**

*Nikitenko Ilya Viktorovich*

*Sholom-Aleichem Priamursky State University  
Professor*

*Zavrazhina Olesya Maksimovna*

*Sholom-Aleichem Priamursky State University  
student*

### **Abstract**

This article deals with the problems of protection and restoration of the rights of purchasers in the removal of housing. The question of imperfection of guarantees of registration of transactions is raised. Listed on the inefficiency of the identity of transactions for the sale of real estate by a notary. Much attention is paid to the problems of restoration of property rights of bona fide purchasers. The gaps in the legislation in this area are indicated.

**Keywords:** property, good faith, real estate, Vice of will, power of attorney, insurance, invalidity of transactions, seizure of property, property rights, restoration of rights.

Известно, что право собственности имеет важное значение в жизни человека. Часто именно собственность её наличие либо отсутствие определяют, насколько личность состоятельна, благополучна и устроена в жизни.

Существует множество способов приобретения права собственности на жилье: это и покупка, и принятие жилья в дар, и наследование, и приватизация. Однако, с увеличением способов приобретения жилья и отхода государства от жесткой регламентации сделок с жильем, увеличилось и количество способов лишения данного права, утраты права на жилье. Соответственно, встала проблема применения способов защиты своих вещных прав.

В законодательстве Российской Федерации перечислены ситуации, когда владельцы жилья могут быть лишены своего права собственности. Основания, когда собственник лишается права пользования жилым помещением указаны в статье 235 ГК РФ [2].

Потеря собственности может происходить как при виновном поведении приобретателя, так и при отсутствии его вины (добросовестное приобретение).

Однако, при возникновении спорных ситуаций, следует учитывать, что досудебный порядок урегулирования гражданско-правового спора является обязательным, если стороны обязательства установили в соглашении такой порядок как обязательный и обязательность претензионного порядка предусмотрена законом [17].

Законодательно права добросовестных приобретателей закрепляются статьями ГК РФ как 301-304 [2]. Несмотря на усилия законотворцев, на практике защита прав добросовестных приобретателей выглядит весьма условно.

Так, законодатель предложил регистрировать сделки с недвижимостью у нотариуса, а после в ЕГРН для обеспечения гарантий сделки. Однако нами было установлено, что данная мера абсолютно не гарантирует сохранность имущества.

Закон 2017 года о государственной регистрации недвижимости отражает механизм, по которому главные риски в сделках с недвижимостью, как и раньше, будет нести приобретатель имущества. Так в статье 59 Закона есть правило: проверка законности нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется. Достоверность нотариально удостоверенного документа проверяется государственным регистратором прав через единую информационную систему нотариата [4]. Затем государственный регистратор после проведения юридической экспертизы документов вносит запись о правах на недвижимость в Единый государственный реестр. Приведенные правила статьи 59 Закона означают, что по нотариальным сделкам государственный регистратор проверяет только факт удостоверения сделки нотариусом по электронной базе [6], законность удостоверенной нотариусом сделки купли-продажи недвижимости при регистрации повторно не проверяется.

При возникновении судебных споров даже при такой сделке будут действовать общие правила ГК РФ о реституции – возврат сторон сделки в первоначальное положение, какое было до начала исполнения сделки. Но не факт, что продавец сможет вернуть всю денежную сумму, тогда как собственник квартиры вернуть недвижимость будет обязан.

Можно возразить и обратить свое внимание на страховку нотариуса и покрытие за счёт неё убытков, однако, как показывает практика, возратить деньги за счет страховки нотариуса из-за признания сделки недействительной крайне сложно. Данные сделаны нами исходя из судебной практики решений суда, представленных в общем доступе.

Согласно «Основам законодательства о нотариате» в суде истцам будет необходимо доказать, что имущественный вред был причинен нотариусом в результате совершения действий, противоречащих законодательству РФ [6]. Согласно существующей судебной практике, страховым случаем признается совершение нотариусом действий (бездействия) противоречащего законодательству РФ. Доказать это, как показывает практика судов, получается крайне редко.

Так, согласно Основам законодательства РФ о нотариате при удостоверении сделки с недвижимостью помимо прочего нотариус обязан осуществить проверку дееспособности граждан и правоспособности юридических лиц, обратившихся за совершением нотариального действия (при этом способы, которыми нотариус обязан это сделать, в законе не оговариваются, что зачастую приводит к тому, что нотариус просто проверяет документы, удостоверяющие личность, чем подтверждает совершеннолетие лица, и лишь этим его дееспособность).

По разным причинам в сделке может возникнуть юридический порок.

Например, при проверке личности продавца недвижимости нотариусу не удалось выяснить, что сделку осуществляет не собственник имущества, а просто внешне похожее с владельцем лицо. В итоге, продавцом оказался мошенник, и сделка была произведена не собственником. Еще пример: продавец недвижимости не сообщил, о том, что недвижимость была куплена в браке и не предоставил нотариальное согласие второго супруга на продажу. Или нотариус установил дееспособность продавца, в то время, как данный гражданин мог быть совсем недавно ограничен в дееспособности, либо, вообще, не являлся таковым.

Все эти перечисленные пороки могут быть основанием для оспаривания договора купли-продажи недвижимости и признания его недействительным.

Данная проблема усугубляется еще и тем, что в законе нет перечней необходимых и достаточных мероприятий при совершении нотариальных действий, которые могли бы покупателю в полной мере гарантировать неоспоримость нотариальной сделки.

В итоге, нотариальная сделка купли-продажи квартиры не защищает от возможности ее оспаривания в будущем и не предоставляет участникам сделки повышенных гарантий.

Так как выдача доверенности на продажу квартиры так же является, по сути своей, односторонней сделкой, то решение по данным вопросам можно проиллюстрировать решением Биробиджанского районного суда ЕАО от 24.03.2017 по гражданскому делу № 2-540/2017 [13].

В марте 2017 года в Биробиджанский районный суд было подано исковое заявление о взыскании денежных средств с нотариуса М.Д.П. в связи с признанием судом (дело №2-42/2016 1 инстанция и №33-180/2016 апелляционная инстанция) доверенности от 14.11.2012 года, удостоверенной нотариусом М.Д.П. недействительной, и как следствие истребования квартиры у добросовестных приобретателей - истцов.

Согласно вступившим в законную силу решению суда (дело №33-180/2016) установлено, что на момент выдачи доверенности, 14.11.2012 года С.Т.М. находилась в таком явно болезненном психическом состоянии, которое лишало ее способности понимать значение своих действий и руководить ими. Это вывод суда, а не выдержка из заключения психиатрической экспертизы.

Согласно апелляционному определению к делу №33-180/2016 судом установлено, что С.Т.М. 14.11.2012 года страдала тяжелым психическим расстройством, что лишало ее способности понимать значение своих действий и руководить ими далее. Судом также сделан вывод, то есть установлен факт, что воля на совершение сделки у С.Т.М. отсутствовала.

Так как, суд признал доверенность недействительной и установил отсутствие воли лица в момент удостоверения доверенности, нотариус теоритически и из понятия жизненной справедливости должен был нести ответственность за ущерб, причиненный при совершении сделки с использованием такой доверенности. Страховка нотариуса оформлена. Но на практике, 24.03.2017 исковое заявление о взыскании денежных средств с нотариуса было рассмотрено Биробиджанским районным судом ЕАО в исковых требованиях было отказано, так как уже указывалось выше виновности нотариуса установлено не было: согласно паспорту гражданка С.Т.М. на момент выдачи доверенности являлась дееспособной.

Все же следует отметить, что при изъятии имущества права добросовестных приобретателей законодательно закреплены довольно широко, однако, обратившись к нормам данных статей, так же становится ясно, что в вопросе восстановления имущественных прав добросовестных приобретателей остается много пробелов.

1. При вынесении решений суд не принимает решений о недействительности сделок, не указывает, каким именно образом должны быть произведены расчеты для восстановления имущественных прав.

Соответственно, при восстановлении своих прав людям, потерявшим жилье и фактически оставшимся на улице, приходится вновь обращаться в суд, с иском о возмещении стоимости жилья, которая была ими уплачена продавцу. При подаче искового заявления необходимо уплатить государственную пошлину, однако, учитывая размер исковых требований, сумма государственной пошлины может оказаться неподъемной.

Единственный способ избежать уплаты государственной пошлины – заявление на предоставление отсрочки её уплате. Однако и здесь истец может столкнуться с определенными трудностями – это написание исковых заявлений, и в итоге лицо, являющееся добросовестным приобретателем, потерявшее жилье вынуждено вновь и вновь тратить денежные средства, иначе его имущественные права так и не будут восстановлены;

2. Согласно нормам статьи 303 ГК РФ законодательно предусмотрены расчеты при возврате имущества из незаконного владения. Однако при обращении к данной статье помимо выплаты государственной пошлины истец может столкнуться с такими проблемами как:

1. Статья 303 ГК РФ фактически не определяет и не выводит термин «улучшения», а для кого-то деревянные оконные рамы - это улучшение как экологически чистый материал, а для кого-то ухудшение, так как окна из пластика теплее и функциональнее. Фактически список улучшений отсутствует;

2. Кроме того, указанная выше статья говорит о том, что истец может требовать денежных средств за те улучшения, отделение которых не возможно. При этом законодательно не закреплено что такое улучшения отделимые и неотделимые. Определить данный вопрос может только строительная экспертиза, оплатить которую вновь обязаны истцы.

3. Так же требовать возмещения затрат, произведенных на неотделимые улучшения, истец имеет права в пределах увеличения стоимости имущества. При постоянных изменениях цен на рынке недвижимости установить сумму, на которую увеличилась стоимость имущества возможно только при проведении строительной экспертизы, и снова истцу для восстановления нарушенных имущественных прав приходится изыскивать денежные средства.

4. При покупке квартиры очень редко составляется акт приема. Поэтому при изъятии имущества доказать что было установлено и приобретено истцами, а что было сделано и находилось в квартире еще до её приобретения, становится практически не возможно;

5. При изъятии квартиры, согласно практике суда, часто не признаются сделки недействительными, но фактически данные сделки становятся ничтожными. В связи с чем гражданам, у которых изъяли имущество, становится возможным получить по решению суда денежные суммы у продавца квартиры, однако, как показывает практика продавец зачастую не имеет не источника дохода, ни имущества, а изъять у него жилье, при отсутствии у него излишка двукратной меры нормы жилой площади на человека в счет исполнительного производства нельзя, согласно требованиям ГПК РФ. Взыскать с него вряд ли что-то получится.

На примере гражданского дела Р-ых, рассмотренного в нашей статье, видна довольно-таки странная ситуация: после изъятия квартиры, вследствие признания доверенности недействительной, компенсировать затраты добросовестных приобретателей за счет страховки нотариуса, нельзя, так как он ни в чем не виноват; истребовать деньги от лица, у которого Р-ы

приобретали квартиру, за счет, например, продажи его квартиры нельзя, так как при наличии детей, жилая площадь, принадлежащая С.Д.Ю., мала и на неё не может быть наложено взыскание, так как данная квартира у С.Д.Ю. является его единственным жильем. Однако, добросовестных приобретателей квартиры, вместе с детьми, не вникая ни в какие их социальные аспекты проживания, можно просто по решению суда выставить за дверь их же жилья, несмотря на то, что они, как и нотариус ни в чем не виноваты, и это подтверждается решением суда о признании их добросовестными приобретателями, и, так же как и у лица, которое продало им когда-то данную квартиру, эта жилплощадь являлась для добросовестных приобретателей единственным жильем.

В современной России все чаще возникают судебные споры, в которых предметом спора является жилые помещения.

Не всегда, как ответчики и истцы, так и профессиональные юристы могут правильно дать оценку юридическим фактам и избрать линию защиты.

Путей приобретения права собственности много, однако, вариантов остаться без неё еще больше.

Восстановление прав покупателя после изъятия у него имущества может превратиться в бесконечные судебные тяжбы и материальные затраты, тогда как реального возвращения денежных средств для приобретения недвижимости, не говоря уже о равнозначном жилье, может и не наступить.

Оказавшись в ситуации, когда квартира изымается и людям практически невозможно в полной мере восстановить свои имущественные права, в связи с этим самым эффективным средством защиты в данном случае будет именно предупредительное поведение гражданина на стадии покупки данного вида недвижимости и затем в первые три года владения купленной квартирой.

### **Библиографический список**

1. Конституция Российской Федерации : офиц. текст от 12.12.1993г. М. : Омега-Л, 2014. 63 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации : офиц. текст. М. : Омега-Л, 2014. 560 с.
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации : офиц. текст ФЗ № 138-ФЗ от 14.11.2002 г. М. : Омега-Л, 2015. – 133 с.
4. О государственной регистрации недвижимости : офиц. текст ФЗ N 218-ФЗ от 13.07.2015 г. СПС Консультант Плюс.
5. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : офиц. текст ФЗ N 214-ФЗ от 30.12.2004 г. СПС Консультант Плюс.
6. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате : акт съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации N 4462-1 от 11.02.1993 г. СПС Консультант Плюс.

7. Определение Конституционного Суда РФ № N 2932-О: офиц. текст от 22.12.2015 г. СПС Консультант Плюс.
8. Апелляционное определение суда Еврейской автономной области № 33-322/2014: офиц. текст от 27.06.2014 г. Архив Биробиджанского районного суда.
9. Апелляционное определение суда Еврейской автономной области № 33-180/2016: офиц. текст от 13.04.2016 г. Архив Биробиджанского районного суда.
10. Решение Биробиджанского районного суда по делу № 2-364/2017: офиц. текст от 10.07.2017 г. Архив Биробиджанского районного суда.
11. Решение Биробиджанского районного суда по делу № 2-42/2016: офиц. текст от 12.01.2016 г. Архив Биробиджанского районного суда.
12. Решение Биробиджанского районного суда по делу № 2-46/2014: офиц. текст от 03.04.2014 г. Архив Биробиджанского районного суда.
13. Решение Биробиджанского районного суда по делу № 2-540/2017: офиц. текст от 24.03.2017 г. Архив Биробиджанского районного суда.
14. Белова, Д.А. Защита владения и вещных прав в сфере реформирования гражданского законодательства России / Д.А. Белова // Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. № 6. С. 3 – 12.
15. Белова, Д.А. Проблемы истребования имущества из чужого незаконного владения / Д.А. Белова // Вестник Самарской гуманитарной академии. 2010. № 2 (8). С. 9 – 22.
16. Жандарова, И.А. Твоя навеки / И.А. Жандарова // Российская газета. 2018. № 7465. С. 3.
17. Никитенко И.В., Приходько А.Н. Досудебное урегулирование гражданско-правовых споров: вопросы теории, законодательства и правоприменительной практики // Теория и практика современной юридической науки: сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции (11 апреля 2018 г.) №5. Самара, ИЦРОН. 2018. 114 с.