



## ВИНДИКАЦИЯ У ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИБОРЕТАТЕЛЯ: ЕЩЕ ОДНО ИСКЛЮЧЕНИЕ?

Конституционный Суд РФ в Постановлении от 22.06.2017 № 16-П признал частично неконституционной норму п. 1 ст. 302 ГК РФ, по сути, запретив изъятие выморочного имущества — недвижимости, если публичные органы не предприняли необходимых мер по фиксации прав на нее.

Считаете ли Вы такое изъятие из общих правил о виндикации оправданным? Как бы Вы оценили это Постановление с точки зрения последствий для правового регулирования, интересов оборота, а также баланса частных и публичных интересов?



**НАТАЛИЯ РАССКАЗОВА**

заведующая кафедрой  
гражданского права  
СПбГУ, кандидат  
юридических наук

— Решение КС РФ вызвало противоречивое чувство. Вслед за ЕСПЧ Суд признал, что интерес добросовестного приобретателя выше публичного интереса (интереса неопределенного круга лиц). Не могу согласиться. И приведенные в тексте решения доводы ЕСПЧ на фоне реалий, в которых у нас решается пресловутый жилищный вопрос, выглядят умозрительными. Ведь речь идет об интересе не публики вообще, а людей, стоящих в очереди на получение социального жилья. Круг этих лиц в отношении конкретного помещения *определим* на момент его выявления. А значит, их интерес и нарушается в результате неправомерного выбытия помещения из социального жилого фонда. О ком должно больше заботиться *социальное* государство: о том, кто годами стоит в очереди, не будучи способен купить жилье, либо о том, кто может его купить?

В Постановлении указано, что именно бездействие публично-правового образования (условно назовем его «государство») позволяет отказать в виндикации. Означает ли это, что КС РФ дал толкование понятию «воля собственника на выбытие имущества»? С точки зрения ст. 302 ГК РФ спор касается именно этой проблемы (а не часто упоминаемой в тексте добросовестности заявителя), но в Постановлении (как и в цитатах из решений ЕСПЧ) ее анализ, по сути, отсутствует. К тому же возникает вопрос: почему бездействие государства, т.е. чиновников, защищает приобретателя, а бездействие юридических лиц и граждан — нет?

Ответ может быть только таким: потому, что государство — особый участник оборота. КС РФ подробно обосновывает это, но почти все его доводы применимы к любому субъекту. Так, Суд указал, что государство, долго не оформляя право на выморочное имущество, пренебрегает требованиями разумности и осмотрительности, а потому справедливо переложить на него риск утраты права на имущество. Но почему тот же стандарт поведения не должен применяться к юридическим лицам? Тем более что они, в отличие от государства, всегда осведомлены о приобретении жилого помещения по наследству. То же относится и к гражданам.



Настораживает, что Постановление пронизано идеей «государство — особый субъект оборота». Регулирование договорных, деликтных и иных гражданско-правовых отношений с участием государства и так во многом сводит на нет норму ст. 124 ГК РФ о том, что государство выступает «на равных началах с иными участниками этих отношений». Если так пойдет дальше, придется признать, что нет норм ГК РФ, которые применимы к государству без оговорок.

Конечно, риск ошибки госоргана должно нести государство, а не заинтересованное лицо. Но почему ради этого нужно ломать безупречную логику правил о виндикации, а не использовать иные способы защиты (компенсации и т.п.)?

КС РФ говорит, что п. 1 ст. 302 ГК РФ не учитывает возможные халатность и некомпетентность чиновников, обязанных выявлять выморочное жилье и оформлять на него права. Но почему это нужно учитывать в ст. 302, тем более что законодатель не создал внятного регулирования отношений по поводу выморочного имущества? Вспомним закон о порядке наследования и учете выморочного имущества (см. п. 3 ст. 1151 ГК РФ), который не могут принять в течение 15 лет (иначе как безобразием это не назовешь). Почему не вернуть обязательное нотариальное удостоверение сделок с жилыми помещениями (в отличие от эфемерной ответственности государства, ответственность нотариуса за причиненный его ошибками вред застрахована)? Не совершенствовать правила ведения Единого государственного реестра недвижимости, достоверность которого в значительной мере декларативна? Не будь дефектов регулирования, решение КС РФ можно было бы принять для исключительных случаев. Сегодня же оно консервирует положение, при котором «забытому» (в силу общего беспорядка либо умысла) выморочному жилью еще легче стать предметом мошенничества.



**АНТОН ИВАНОВ**

заведующий кафедрой  
гражданского и  
предпринимательского  
права НИУ ВШЭ,  
кандидат юридических  
наук

— В этом небольшом по объему Постановлении затронут серьезнейший вопрос гражданского права, непосредственно касающийся защиты права собственности, а именно условия удовлетворения или отказа в удовлетворении требования о возврате имущества из чужого незаконного владения (виндикационного иска). Решение этого вопроса потребовало многолетнего поиска баланса интересов собственника, потерявшего владение вещью, и лица, у которого эта вещь оказалась (фактического владельца). В России этот баланс был установлен посредством введения одного исключения для удовлетворения виндикационного иска: вещь нельзя истребовать у добросовестного и возмездного приобретателя (владельца), если она выбыла по воле собственника.

Комментируемое Постановление предлагает расширить это исключение: если речь идет о выморочном имуществе и оно выбыло из владения государства (муниципального образования), то при определенных обстоятельствах (последовательной государственной регистрации прав приобретателей) его тоже нельзя истребовать у добросовестного и возмездного приобретателя (владельца). Опираясь на фабулу дела, описанную в Постановлении, можно сказать, что Конституционный Суд (КС) РФ по меньшей мере справедливо

предоставил гражданину возможность защитить свое право. В самом деле, государство (муниципальное образование) длительное время не заботилось о судьбе выморочного имущества, не предпринимало усилий для его возврата и, как следствие, не должно иметь приоритета перед частным лицом.

Вопрос же о том, насколько вообще обоснованно установленное КС РФ исключение с точки зрения догмы права, требует гораздо большего внимания.

Начнем с того, что если бы городу Москве отказали в иске к гражданину по мотиву истечения срока исковой давности, то никакого дела бы не было. Москва должна была предпринять действия по оформлению в свою собственность выморочного имущества как минимум по истечении 6 месяцев с момента смерти гражданина, которому оно принадлежало. Не сделав этого без уважительных причин, в частности не предприняв усилий по регистрации права на выморочное жилое помещение за собой, город не вправе претендовать на удовлетворение виндикационного иска в условиях, когда право на это помещение впоследствии было зарегистрировано за гражданином. Однако если судить по тексту Постановления, вопрос об истечении исковой давности не был положен в основу судебных актов по делу.

Допуская соответствующее исключение, КС РФ одновременно согласился с тем балансом интересов, который заложен в ст. 302 ГК РФ, и установил дополнительное изъятие только для выморочного имущества, которое подлежит передаче в государственную (муниципальную) собственность. Тем самым было сделано отступление от принципа равной защиты всех форм собственности, который закреплен Конституцией РФ. Приоритет отдан праву частной собственности гражданина, для чего есть известные основания, поскольку право частной собственности отнесено к правам и свободам человека и гражданина, право же собственности вообще — нет.

В свое время я пришел к выводу о том, что по этой причине право частной собственности подлежит приоритетной защите по сравнению с собственностью государственной<sup>1</sup>. Аналогичный вывод в комментируемом Постановлении прямо не выражен, там лишь допускается возможность различных регулирования и защиты частной и государственной (муниципальной) собственности. Впрочем, косвенно приоритет частной собственности, пусть и в одном аспекте, признается, что не может не радовать, хотя будет ли такой приоритет расширяться, неясно.

Нет в Постановлении и такого довода, как непоступление спорного жилого помещения в собственность города Москвы в силу того, что город не стал его владельцем. В самом деле, истец по виндикационному иску должен доказать, что он является собственником. КС РФ согласился с тем толкованием норм ГК РФ, согласно которому государство (муниципальное образование) становится собственником выморочного имущества автоматически в момент смерти наследодателя, без государственной регистрации соответствующего

---

<sup>1</sup> См.: *Иванов А.А.* Правовые средства защиты права частной собственности // Правоведение. 2001. № 6.



права. В связи с этим хотелось бы понять, было ли выдано нотариусом свидетельство о праве на наследство выморочной квартиры и, если его не было, сохраняется ли автоматизм переход имущества в собственность Москвы и в данном случае.

В Постановлении несколько раз упоминается о том, что права гражданина при предъявлении к нему Москвой виндикационного иска в отношении выморочного имущества подлежат защите потому, что они были зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости. Регистрацию осуществляет государство, а потому оно должно проверять, что делает, и, если речь идет о выморочном имуществе, отказывать в регистрации. Причем в отношении истцов — частных лиц данный довод неприменим, поскольку они не осуществляют государственную регистрацию. Что касается виндикации, то КС РФ, по-видимому, рассматривает регистрацию в реестре как одно из доказательств выбытия выморочного имущества из владения собственника по его воле. Однако оценка доказательств, в том числе их значения и веса, предполагает исследование фактических обстоятельств дела. Если одно из доказательств не принято во внимание, вышестоящая инстанция направляет дело на новое рассмотрение, что и произошло в данном случае.

Наконец, иск предъявлен Москвой, которая является субъектом Российской Федерации, а регистрация прав на недвижимость относится к полномочиям самой Российской Федерации. Получается, что действия Федерации влекут правовые последствия для ее субъектов несмотря на то, что в рамках гражданского права они считаются разными собственниками и не отвечают по обязательствам друг друга. Этот подход нужно всячески приветствовать: государство в отношении частного лица должно рассматриваться как единый субъект. Проблема в том, что в других ситуациях данный аргумент не работает, а применяется модель раздельной собственности Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований. Будем надеяться, что комментируемое Постановление — один из первых шагов к закреплению в нашем праве модели единой казны для всех случаев участия государственных и муниципальных образований в гражданских правоотношениях.

В целом мне не удалось обнаружить в Постановлении четких догматических (а именно гражданско-правовых) доводов в пользу закрепления в ГК РФ исключения из правил ст. 302 в части выморочного имущества. В контексте данного дела они, судя по всему, состоят в справедливости, целесообразности и необходимости обеспечения баланса публичных и частных интересов. Косвенно признан приоритет в защите права частной собственности, но лишь в одном случае — при истребовании государством (муниципальным образованием) выморочного имущества. В этом смысле показательна ссылка КС РФ на правовые позиции Европейского суда по правам человека (ЕСПЧ), который исходит из того же: ошибки или бездействие государства не должны быть поводом для ущемления прав частных лиц. Ясно, что это доводы из арсенала конституционного права. Так их и надо понимать, а в части гражданского права проведена лишь иная оценка фактических обстоятельств дела, причем в других делах она может отличаться.



**КОНСТАНТИН  
СКЛОВСКИЙ**

адвокат, доктор  
юридических наук

В связи с этим для стабильности будущей практики будет иметь серьезное значение ответ на вопрос, могут ли появиться еще какие-нибудь исключения из правила ст. 302 ГК РФ и на чем они будут основаны.

— Как известно, защита добросовестного приобретателя определяется степенью надежности правопорядка: чем менее он надежен, тем большее значение имеет защита добросовестного приобретателя для целей стабильности оборота. Соответственно, не существует одинаковой защиты в различных правовых системах. Практика ЕСПЧ в этом отношении весьма сдержанна, и обычно ЕСПЧ уклоняется от оценки норм национального права о добросовестности с позиций Конвенции о защите прав человека и основных свобод.

Невысокая степень надежности российского правопорядка всегда обуславливала повышенное значение добросовестности и во всяком случае — повышенное внимание к позиции добросовестного приобретателя. Вместе с тем по ряду причин, включая выпадение фактического (незаконного) владения из законодательства и традиционное отсутствие ответственности за защиту оборота в судебном сознании (особенно сознании судей общей юрисдикции), добросовестное приобретение постоянно понималось весьма ограниченно и защищалось очень слабо.

Одним из тех способов, которыми в судах ограничивалась защита добросовестного приобретателя, было все расширяющееся толкование возражения об утрате владения помимо воли собственника (законного владельца). В частности, традиционной и повсеместной ошибкой является смешивание утраты вещи помимо воли истца с незаконной утратой вещи (хотя бы и по воле истца). Очевидно, что в этом случае добросовестное владение, которое, кстати, всегда незаконно (а даже это многие судьи и иные практикующие юристы очень часто не понимают), оказывается без защиты.

Другая проблема стала нарастать из практики судов общей юрисдикции, рассматривающих споры о виндикации квартир, незаконно, очень часто криминально присвоенных различными нелегальными группами, в состав которых нередко входят не только отдельные мошенники, но и различные чиновники, имеющие связи с органами ЗАГС, судмедэкспертами, жилищными органами и т.д. Присвоенные квартиры в конечном счете продавались добросовестным покупателям. Но наличие приговора обычно предопределяло решение в пользу публичного истца, выступавшего в качестве наследника выморочного имущества.

Понятно, что здесь речь идет лишь об одном из частных вариантов толкования возражения истца об утрате владения против воли. В более широком контексте следует обсуждать поведение истца в отношении своего имущества, конкретные аспекты осуществления им владения этим имуществом, осмотрительность при передаче вещи третьим лицам и т.д.

Но, как я уже сказал, все это — проблемы каждого отдельного правопорядка. ЕСПЧ в свое время вмешался, как это и следует из смысла ст. 1 Протоко-



ла № 1 к Конвенции, только в отношении частного собственника (владельца) и государства и впоследствии стал повторять один и тот же довод: публичные органы не вправе перекладывать контроль за деятельностью различных государственных, в том числе жилищных, органов на частных лиц, которые совершенно беззащитны в этой сфере. Это опять же только один аспект — как понимания добросовестности приобретателя, так и понимания возражения об утрате вещи помимо воли истца. Но это — тот аспект, где государство является стороной и который тем самым подпадает под очевидную компетенцию ЕСПЧ.

Тот факт, что КС РФ после нескольких лет разгорающейся полемики и вынесения судами все более и более возмутительных решений о выселении добросовестных приобретателей все же принял сторону последних и согласился с тем, что суды не имеют оснований требовать от приобретателя знания всей юридической истории квартиры, включая те факты, которые в состоянии установить лишь следствие, может вызвать только удовлетворение.

Не обсуждая позиций КС по иным делам и проблемам, я бы в заключение заметил, что есть и иные основания к более ограничительному толкованию возражения истца об утрате владения по ст. 302 ГК и за рамками ситуации с виндикацией выморочных квартир.



**АЛЕКСАНДР ЛАТЫЕВ**

партнер Группы  
правовых компаний  
ИНТЕЛЛЕКТ-С,  
доцент кафедры  
предпринимательского  
права УрГЮУ, кандидат  
юридических наук

— КС РФ сказал свое редкое, но громкое слово, защитив добросовестных приобретателей выморочного имущества от претензий государства, до издания данного Постановления успешно отнимавшего у них жилые помещения. Это решение можно только приветствовать, особенно с учетом того, что в предшествующие несколько лет судебная практика последовательно ужесточала требования к приобретателям, все более и более усложняя их защиту. В итоге сегодня весьма сложно добиться признания лица добросовестным приобретателем, но даже это далеко не всегда спасает граждан от истребования имущества, если в начале цепочки сделок стоят мошенники, поддельным образом приобретшие выморочное имущество. С изданием Постановления можно рассчитывать на более сбалансированное правоприменение.

КС РФ указал несколько оснований, по которым исключение защиты добросовестного приобретателя при выбытии имущества из владения собственника не применяется, если речь идет о выморочном имуществе и публичном собственнике: на одной чаше весов оказались интересы защиты добросовестных лиц, не только не имевших даже возможности проверить правомерность приобретения, но и приобретавших единственное жилье, а на другой — длительное пренебрежение публичным собственником надлежащим оформлением своих прав. В этих условиях, несмотря на то что в рассматриваемых делах отсутствовало создание собственником видимости права у незаконного отчуждателя путем передачи ему имущества по воле собственника, КС РФ все-таки усмотрел некоторую долю его вины в создании такой видимости.

Впрочем, следует отметить, что Постановление очень четко сформулировало и круг отношений, на которые оно распространяется, и условия защиты

приобретателя, включив в число последних непринятие государством мер по регистрации права собственности на выморочное имущество в течение разумного срока. В связи с этим можно предположить, что это Постановление вряд ли станет ориентиром при решении других сходных казусов, связанных, например, с иным — невыморочным — публичным имуществом, или с имуществом частных лиц, или с отсутствием регистрации в тех случаях, когда не действует принцип внесения информации в государственный реестр и приобретатель, соответственно, вводится в заблуждение реестром.



**РОМАН БЕВЗЕНКО**

партнер компании  
«Пепеляев Групп»,  
кандидат юридических  
наук

— Мне не кажется, что то толкование п. 1 ст. 302 ГК РФ, которое было дано КС РФ и которое ограничило виндикацию выморочного имущества, является чем-то, что можно назвать прорывом в вещном праве. На мой взгляд, именно так и только так и следовало решить то дело, которое обсуждалось в Суде.

Статья 302 ГК РФ допускает истребование у добросовестного приобретателя только имущества, которое выбыло из владения собственника помимо его, собственника, воли. То есть для того, чтобы истребовать имущество у добросовестного приобретателя, оно должно было сначала попасть во владение собственника и уж потом выбыть из него каким-то способом помимо его воли. Однако в том деле, которое рассматривал Суд, этого не произошло: собственник — публичное образование — никогда не завладевал имуществом, поэтому и выбыть помимо воли оно в принципе не могло. Иначе говоря, в этом случае КС РФ просто хорошо сделал работу суда общей юрисдикции, который, видимо, стремясь изо всех сил защитить публичное образование (а суды в последнее время все более открыто занимают пробюджетные позиции), просто не захотел подумать и применить закон так, как следовало его применить. Никакого конституционно-правового аспекта, по моему мнению, у этого дела нет.



**ЕВГЕНИЙ ПЕТРОВ**

доцент Уральского  
филиала ИЦЧП им.  
С.С. Алексеева при  
Президенте РФ, кандидат  
юридических наук

— На мой взгляд, вопрос о том, выморочное это имущество или невыморочное, не столь принципиален. Защиту, как кажется, должен получать всякий добросовестный приобретатель, купивший квартиру у лица, которое каким-либо образом смогло убедить нотариуса выдать ему свидетельство о праве собственности на наследство.