

Петина Лилия Сергеевна, студентка,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

Научный руководитель:
Яковлев Валерий Иванович, к.ю.н.
доцент кафедры гражданского права и процесса,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

ПРОБЛЕМЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПРИ ИСТРЕБОВАНИИ ЖИЛЬЯ

Аннотация. Статья посвящена проблемам защиты добросовестного приобретателя жилого помещения при предъявлении виндикационного иска. Рассматриваются критерии добросовестности, значение воли собственника при выбытии жилья, пределы истребования жилого помещения по искам публично-правовых образований и компенсация за утрату жилья. Анализ основан на действующих нормах законодательства, позициях Конституционного Суда Российской Федерации, научной литературе и судебной практике.

Ключевые слова: Добросовестный приобретатель, жилое помещение, истребование жилья, виндикационный иск, защита жилищных прав, ЕГРН, компенсация, публично-правовое образование.

Истребование жилого помещения у добросовестного приобретателя представляет собой не только спор о праве собственности, но и спор о пределах допустимого вмешательства в сложившееся жилищное положение гражданина. В этой категории дел устойчивость оборота недвижимости должна соотноситься с защитой права на жилище.

Нормативной основой таких споров выступает статья 302 ГК РФ. Она связывает добросовестность с тем, что приобретатель не знал и не мог знать об отсутствии у отчуждателя права на распоряжение жилым помещением [1]. Вместе с тем добросовестность сама по себе не исключает виндикацию. По пункту 1 статьи 302 ГК РФ определяющее значение имеет вопрос о том, выбыло ли жилое помещение из владения собственника помимо его воли [1]. Именно это обстоятельство очерчивает пределы защиты приобретателя в спорах с частными лицами.

Для рассматриваемой темы принципиально важно разграничивать недействительность сделки и виндикацию. Если жилое помещение впоследствии перешло к последующему приобретателю и между сторонами отсутствуют обязательственные отношения, защита права осуществляется не по правилам о двусторонней реституции, а по правилам статей 301-302 ГК РФ. В Постановлении Пленумов Верховного Суда РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 прямо указано, что «недействительность сделки не свидетельствует сама по себе» [3] о выбытии имущества помимо воли собственника. Следовательно, порок первой сделки и основания для истребования имущества у последующего владельца не совпадают.

Эта позиция получила развитие в практике Конституционного Суда Российской Федерации. В Постановлении от 13 июля 2021 г. № 35-П указано, что «права лица, считающего себя собственником имущества, не подлежат защите» [5] путем иска к добросовестному приобретателю с использованием последствий недействительности сделки. Тем самым подтверждено, что при наличии последующего приобретателя вопрос должен решаться в рамках вещно-правовой защиты, а не через автоматическое распространение статьи 167 ГК РФ на всех участников цепочки сделок.



Наиболее сложным элементом правоприменения остается оценка добросовестности приобретателя. Пленум № 10/22 исходит из того, что запись в ЕГРН о праве продавца не является безусловным доказательством добросовестности. Собственник вправе доказывать, что покупатель должен был усомниться в наличии права на отчуждение. В том же разъяснении указано, что приобретатель может быть признан добросовестным лишь при условии, если сделка, по которой он получил владение, отвечает признакам действительности, кроме отсутствия полномочий у отчуждателя [3]. Поэтому в каждом таком деле суд оценивает не только сведения реестра, но и поведение покупателя при заключении сделки.

На это же указывает и научная литература. Д. А. Мальбин пишет: «Данная новелла до настоящего времени не подвергалась тщательному анализу, а судебной практике еще только предстоит выявить проблемы ее применения» [7]. А. В. Пушкина отмечает, что «система государственной регистрации недвижимости не может гарантировать добросовестному приобретателю жилого помещения» [8] отсутствие скрытых пороков титула и неучтенных обременений. Эти оценки представляются обоснованными, поскольку буквальное содержание статьи 302 ГК РФ не устраняет оценочного характера критерия разумной осмотрительности.

Самостоятельное значение имеют иски публично-правовых образований. После Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 22 июня 2017 г. № 16-П и последующего введения пункта 4 статьи 302 ГК РФ защита добросовестного приобретателя жилого помещения в таких спорах была усилена. Конституционный Суд указал, что «пренебрежение требованиями разумности и осмотрительности» [4] при контроле над выморочным имуществом со стороны компетентных органов не должно перекладываться на добросовестного приобретателя. В действующей редакции закона закреплено и более определенное правило: суд отказывает публичному истцу в истребовании жилого помещения, если после выбытия жилья из его владения прошло три года со дня внесения в ЕГРН записи о праве собственности первого добросовестного приобретателя [1].

Эта линия была продолжена в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 26 мая 2025 г. № 22-П. Суд указал, что «не предполагается признание жилого помещения выбывшим» [6] из владения публично-правового образования помимо его воли, если уполномоченные органы сами совершали действия или принимали акты, открывшие возможность перехода жилья в частную собственность. Следовательно, публичный собственник не вправе ссылаться на отсутствие воли формально, если сама спорная ситуация стала результатом действий его органов.

Компенсационная защита носит вспомогательный характер. В соответствии со статьей 68.1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» добросовестный приобретатель, от которого истребовано жилое помещение, имеет право на выплату однократной единовременной компенсации за счет казны Российской Федерации [2]. Однако такая выплата производится лишь после вступления в силу судебного акта о взыскании убытков и при отсутствии реального исполнения в течение установленного срока. Следовательно, компенсация не заменяет запрет на истребование жилья, а действует уже после его утраты.

Показательной является практика, в которой спор разрешается через установление воли собственника на первоначальное выбытие жилого помещения. В решении Майминского районного суда Республики Алтай от 16 февраля 2025 г. по делу № 2-1267/2024, 2-173/2025 истец требовал истребовать квартиру и земельный участок у последующего приобретателя, ссылаясь на мошеннические действия представителя. Суд в иске отказал. Из материалов дела следовало, что собственник выдал доверенность на продажу, а потому имущество выбыло из его владения не помимо воли; последующее присвоение денежных средств представителем не изменило правовой оценки. Суд прямо указал на «наличие воли собственника на продажу» [9].



Данное дело показывает, что злоупотребление представителем не тождественно отсутствию воли собственника на отчуждение.

В решении Кировского районного суда г. Екатеринбурга по делу № 2-306/2025 рассматривался спор, возникший после продажи квартиры лицом, которое, по утверждению истца, в момент заключения договора вследствие психического расстройства не осознавало характер своих действий. Суд пришел к выводу о недействительности первоначальной сделки по статье 177 ГК РФ и после этого рассмотрел вопрос уже о судьбе квартиры, перешедшей к последующим приобретателям. Поскольку суд установил, что отчуждение произошло при отсутствии свободно выраженной воли собственника, жилое помещение было истребовано у последующих владельцев [10]. Данное дело показывает, что недействительность первой сделки еще не исчерпывает предмет судебной оценки: отдельно должен решаться вопрос о наличии оснований для виндикации жилого помещения у лица, которое приобрело его позднее.

Действующее регулирование не обеспечивает полной определенности в вопросе о защите добросовестного приобретателя жилого помещения. Закон ограничивает возможность публичной виндикации и предусматривает компенсацию в случае утраты жилья, однако спорные вопросы, связанные с установлением добросовестности приобретателя и пределами его разумной осмотрительности, сохраняются. В делах между частными лицами решающим по-прежнему остается установление того, выбыло ли жилое помещение из владения собственника помимо его воли. Именно поэтому для единообразного разрешения таких споров принципиальное значение имеет четкое разграничение последствий недействительности сделки и оснований истребования имущества из чужого незаконного владения.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ: принят Государственной Думой 21 окт. 1994 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

2. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ: принят Государственной Думой 3 июля 2015 г. : одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29. Ч. 1. Ст. 4344.

3. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апр. 2010 г. // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2010. № 7.

4. 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 Российской Федерации от 22 июня 2017 г. № 16-П // Собрание законодательства Российской Федерации. 2017. № 27. Ст. 4075.

5. По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е. В. Мокеева: постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 13 июля 2021 г. № 35-П // Собрание законодательства Российской Федерации. 2021. № 29. Ч. 3. Ст. 5785.

6. По делу о проверке конституционности пунктов 1 и 2 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Т. В. Панкратовой: постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 26 мая 2025 г. № 22-П // Собрание законодательства Российской Федерации. 2025. № 22. Ст. 2517.



7. Мальбин Д. А. Спорные вопросы защиты добросовестного приобретателя жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2023. № 2. С. 31–33. DOI 10.18572/1999-477X-2023-2-31-33.

8. Пушкина А. В. Необходимость минимизации рисков при сделках с жилыми помещениями для защиты частных и публичных интересов // Семейное и жилищное право. 2024. № 4. С. 30–33. DOI 10.18572/1999-477X-2024-4-30-33.

9. Решение Майминского районного суда Республики Алтай от 16 февр. 2025 г. по делу № 2-1267/2024, 2-173/2025 // СудАкт.ру.

10. Решение Кировского районного суда г. Екатеринбурга от 21 сент. 2025 г. по делу № 2-306/2025 // СудАкт.ру.

