

ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Миусская пл., д. 7, стр. 1, Москва, ГСП-3, 125993, тел.: (495) 221-83-63, факс: (499) 251-60-04, сайт: www.oprf.ru

УТВЕРЖДЕНО

**Решением Общественной палаты
Протокол № 107-П от 30.09.2015г.**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**Общественной палаты Российской Федерации
о нарушениях законодательства Российской Федерации
при истребовании жилых помещений от граждан
и их выселении в порядке применения статей 301 и 302
Гражданского кодекса Российской Федерации
по искам органов государственной власти
и органов местного самоуправления.**

*По итогам пленарного заседания 23 июня 2015 года
с участием Президента Российской Федерации В.В. Путина.*

сентябрь 2015 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Общественной палаты Российской Федерации о нарушениях законодательства Российской Федерации при истребовании жилых помещений от граждан и их выселении в порядке применения статей 301 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации по искам органов государственной власти и органов местного самоуправления

Содержание

Введение. Суть проблемы

1. Позиции противостоящих сторон

1.1. Позиция органов государственной власти и органов местного самоуправления

1.2. Позиция граждан – последних приобретателей жилых помещений

2. Нормы законодательства об истребовании имущества из чужого незаконного владения и судебная практика их применения

2.1. Содержание статей 301 и 302 Гражданского кодекса РФ

2.1.1. Случаи, когда имущество может быть истребовано от последнего приобретателя и случаи, когда истребование невозможно

2.1.2. Добросовестный приобретатель и недобросовестный приобретатель

2.1.3. Воля на отчуждение государственного (муниципального) имущества и способы ее выражения государством, понятие «выбытие помимо воли» применительно к собственнику - государству

2.2. Правовые позиции Верховного Суда РФ и нижестоящих судов по делам, связанным с истребованием имущества от последних приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления

2.2.1. Признаки (критерии) добросовестного приобретения имущества

2.2.2. На ком лежит бремя доказывания добросовестности (недобросовестности) приобретения имущества?

2.2.2.1. Кто и что должен доказывать? Как менялась позиция Верховного Суда РФ

2.2.2.2. Что же означает запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним?

2.2.3. Воля государства как собственника имущества и способы ее выражения

2.2.3.1. Воля государства, выраженная в действиях органа, осуществляющего полномочия собственника

2.2.3.2. Другие способы выражения воли государства

2.2.4. Исчисление сроков исковой давности

2.3. История покупателей квартир из Щербинки (г. Москва)

2.4. Выводы по результатам анализа содержания норм законодательства об истребовании имущества из чужого незаконного владения и судебной практики их применения

3. Истоки проблемы

3.1. Недобросовестное выполнение своих обязанностей представителями государства

3.2. Игнорирование судами международных обязательств России

3.3. И последнее, и самое главное: игнорирование представителями государства положений Конституции РФ

4. Пути принципиального разрешения проблемы

5. Восстановление справедливости путем пересмотра ранее принятых неправомочных решений

6. Рекомендации Общественной Палаты РФ

7. Заключительный комментарий

Послесловие

Приложение:

№1 Решения Нагатинского районного суда г. Москвы от 10.10.2013 г. по делу №2-6879/12;

№2 Позиция Европейского суда по правам человека на примере Постановления «Гладышева против России»

Введение. Суть проблемы

Общественной палатой Российской Федерации проанализирована ситуация, связанная с истребованием жилых помещений от граждан (с последующим их выселением) по искам органов государственной власти и местного самоуправления с использованием правового механизма, предусмотренного статьями 301 и 302 Гражданского кодекса РФ.

Речь идет об истребовании жилых помещений, которые ранее незаконно были из государственной или муниципальной собственности. Как правило, после нескольких сделок купли-продажи такие помещения оказываются в собственности граждан, не причастных к хищению жилых помещений (далее по тексту - последние приобретатели), в отношении которых органы власти подают иски об истребовании жилых помещений, снятии с регистрационного учета и выселении.

Острый социальный аспект вышеуказанной проблемы заключается в том, что жилые помещения изымаются у их последних приобретателей, как правило, лиц, признанных судом добросовестными приобретателями, с последующим выселением вышеуказанных граждан и членов их семей из истребованных жилых помещений без предоставления иной жилой площади или какой-либо иной компенсации.

Проблема приобрела массовый характер, а случаи изъятия жилых помещений по искам органов власти имеют место быть во многих субъектах Российской Федерации.

Не находя защиты в России, граждане, у которых изъяли жилье, вынужденно обращаются в Европейский Суд по правам человека. В настоящее время последовательная практика Европейского Суда заключается в том, что действия российских судов, принимающих решения «именем Российской Федерации» об изъятии жилых помещений у граждан и их выселении рассматриваются как нарушение прав граждан на уважение жилища и собственности (см., например, Постановления Европейского Суда по делу «Гладышева против России» (2011 г.) и «Столярова против России» (2015 г.)).

Ситуация остается на контроле Общественной палаты РФ, Уполномоченного по правам человека в РФ, Европейского Суда по правам человека, Генеральной прокуратуры РФ, средств массовой информации и правозащитников. За последнее время в решении проблемы защиты граждан, оказавшихся в вышеописанной ситуации, произошли некоторые позитивные изменения, но в целом проблема пока далека от ее полного разрешения. Такое положение дел послужило причиной вынесения Общественной палатой РФ данного вопроса для обсуждения на уровне главы государства, который в соответствии со статьей 80 Конституции РФ является гарантом Конституции РФ, прав и свобод человека и гражданина.

23 июня 2015 г. на пленарном заседании Общественной палаты РФ Президент РФ Путин В.В. высказал следующее мнение по вопросу истребования жилых помещений от добросовестных приобретателей в судебном порядке по искам органов власти (<http://tass.ru/politika/2064774>):

«Если речь идет о добросовестном приобретателе, а проблемы возникли из-за ненадлежащего исполнения органами власти своих функций, то добросовестный

приобретатель должен быть освобожден от любых проблем, которые с этим связаны».

«Государство допустило ошибку - государство обязано эту ошибку решать самостоятельно».

«Право гражданина, если у него отберут жилье, обратиться с регрессным иском к тому, кто его «надул», не имеет никакой перспективы решения». «Человека просто загоняют по инстанциям, и это не решение проблемы».

«Надо усиливать роль регистрационных палат, регистрации вообще, и это уже все передано в Минэкономразвития».

1. Позиции противостоящих сторон

1.1. Позиция органов государственной власти и органов местного самоуправления

По мнению большинства органов государственной власти и местного самоуправления - инициаторов судебных разбирательств, гражданское законодательство позволяет истребовать жилые помещения от граждан - последних приобретателей таких помещений в порядке, предусмотренном статьями 301 и 302 Гражданского кодекса РФ.

При этом органы власти считают, что истребование жилых помещений от граждан в судебном порядке это необходимый, эффективный (а на практике и единственный) способ защиты нарушенного права субъекта федерации (муниципалитета) в случае незаконного выбытия квартиры из государственной (муниципальной) собственности.

При этом органы власти исходят также из того, что истребование жилых помещений от граждан является прямым следствием неосторожного (неосмотрительного) поведения самих граждан при приобретении соответствующих жилых помещений.

1.2 Позиция граждан – последних приобретателей жилых помещений

Граждане, у которых изымают жилые помещения с последующим выселением вместе с их семьями без предоставления иных жилых помещений, исходят из того, что органы власти выбирают несправедливый и антиконституционный способ защиты нарушенного права. Они требуют от органов власти подавать иски не к ним (поскольку они не совершали никаких виновных действий), а к лицам, ответственным за первоначальное незаконное выбытие жилых помещений из государственной (муниципальной) собственности. То есть, прежде всего, к должностным лицам органов власти, ответственным за надлежащий контроль за сохранностью и использованием государственного (муниципального) имущества и за надлежащее проведение правовой экспертизы документов, а также органов государственной регистрации, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. А также к гражданам, принимавшим непосредственное участие в первоначальном незаконном отчуждении государственного (муниципального) имущества.

Последние приобретатели жилых помещений мотивируют свою позицию тем, что статьи 301 и 302 Гражданского кодекса РФ должны применяться в системной взаимосвязи как с положениями Конституции Российской Федерации (далее по тексту – Конституция РФ), так и с международными обязательствами, добровольно принятыми на себя Россией в связи с ее участием в Конвенции о защите прав человека и основных свобод.

2. Нормы законодательства об истребовании имущества из чужого незаконного владения и судебная практика их применения

В настоящем разделе приводится подробный анализ положений статей 301 и 302 Гражданского кодекса РФ. Это представляется принципиально важным, поскольку, как указывалось выше, большинство представителей органов государственной власти и местного самоуправления считают, что гражданское законодательство позволяет истребовать жилые помещения от граждан в порядке, предусмотренном этими статьями. Такого же мнения придерживается и подавляющее большинство представителей судебной практики.

2.1. Содержание статей 301 и 302 Гражданского кодекса РФ

2.1.1. Случай, когда имущество может быть истребовано от последнего приобретателя и случаи, когда истребование невозможно

Вопросы истребования имущества из чужого незаконного владения регламентируются статьями 301 и 302 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с которыми истребование имущества в судебном порядке у последнего покупателя имущества, приобретенного по возмездной сделке, может быть осуществлено в следующих случаях:

Если лицо является *недобросовестным* приобретателем, то истребование имущества возможно во всех случаях.

Если лицо является *добросовестным* приобретателем, то истребование имущества из чужого незаконного владения возможно лишь в случаях, когда такое имущество выбыло из владения собственника помимо его воли.

Другими словами, для того, чтобы последний приобретатель в судебном порядке не лишился имущества в порядке применения статей 301 и 302 Гражданского кодекса РФ необходимо одновременное соблюдение двух условий:

Во-первых, последний приобретатель имущества должен являться *добросовестным* приобретателем.

Во-вторых, выбытие имущества от первоначального собственника должно происходить *по воле* последнего.

Таким образом, обоснованность и законность изъятия жилых помещений от граждан в порядке применения статей 301 и 302 Гражданского кодекса РФ напрямую связана с такими понятиями как «добросовестность приобретателя», «недобросовестность приобретателя», «воля» и «выбытие помимо воли».

При этом признаки (критерии определения) вышеуказанных понятий в законодательстве не раскрыты.

2.1.2. Добросовестный приобретатель и недобросовестный приобретатель

Добросовестного приобретателя статья 302 Гражданского кодекса РФ определяет как лицо, которое при приобретении имущества *не знало и не могло* знать о том, что имущество приобретается у лица, которое не имеет права его отчуждать. При этом подобная формулировка не позволяет установить признаки (критерии), по которым можно было бы точно установить, что лицо *знало или могло* знать (или *не знало и не могло* узнать) о том, что имущество приобретается у лица, которое не имеет права его отчуждать.

Понятие «недобросовестный приобретатель» в законодательстве не раскрыто вообще. Подразумевается, что *недобросовестным* приобретателем имущества является тот, кто по каким-то причинам не может быть признан *добросовестным* приобретателем.

Необходимо отметить, что статья 302 Гражданского кодекса РФ не является единственной нормой законодательства, в котором отражена попытка законодателя раскрыть понятие «*добросовестный* приобретатель».

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 22.04.1996 г. № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» добросовестным приобретателем ценной бумаги является лицо, которое приобрело ценные бумаги, произвело их оплату и в момент приобретения не знало и не могло знать о правах третьих лиц на эти ценные бумаги, *если не доказано иное*.

Примечательно, что статья 302 Гражданского кодекса РФ в отличие от статьи 2 Федерального закона от 22.04.1996 г. № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» не содержит слов «*если не доказано иное*», что неизбежно порождает дискуссию о том, кто должен доказывать добросовестность (недобросовестность) приобретения имущества, не являющегося ценной бумагой. Судебная практика не только нижестоящих судов, но и самого Верховного Суда РФ в этом вопросе, как будет показано далее, единообразия до последнего времени не отличалась.

2.1.3. Воля на отчуждение государственного (муниципального) имущества и способы ее выражения государством, понятие «выбытие помимо воли» применительно к собственнику - государству

Как уже упоминалось, в соответствии с законом основанием для изъятия имущества у добросовестного приобретателя является установление факта утери, похищения или выбытия имущества из владения собственника иным путем помимо его воли.

Если изъявление воли гражданина можно установить на основании анализа совершенных им действий, то в отношении государства как собственника имущества применение такого подхода вызывает определенные затруднения.

Государство действует в лице многочисленных органов государственной власти и местного самоуправления, что порождает сложности в понимании юридического содержания понятий «воля государства», «выбытие помимо воли государства», а также порождает дискуссию о надлежащих способах выражения государством воли на выбытие имущества, так как сразу возникает ряд вопросов:

- Каковы признаки выбытия имущества из государственной (муниципальной) собственности помимо воли государства?
- Насколько понятие «выбытие помимо воли государства», которое является собственником имущества, тождественно понятию «выбытие в связи с недобросовестными (непрофессиональными, халатными и т.п.) действиями должностных лиц органов власти», на которых возложены функции осуществления полномочий собственника государственного (муниципального) имущества?
- Как применительно к понятиям «воля государства» и «выбытие помимо воли государства» рассматривать ситуацию, когда имущество выбывает из государственной собственности в результате незаконной приватизации, в оформлении которой принимали участие представители государства?
- Как применительно к этим же понятиям рассматривать ситуацию, когда имущество незаконно выбывает из государственной собственности на основании решения суда – органа государственной власти (впоследствии отмененного)? В том числе, когда речь идет о делах, к участию в которых был привлечен орган власти, осуществляющий полномочия собственника в отношении государственного (муниципального) имущества, не возражавший против удовлетворения соответствующих исков.
- Как рассматривать длительное несовершение юридически значимых обязательных действий в отношении пустующего жилого помещения – например, выморочного имущества (юридическое бездействие) со стороны уполномоченных представителей органа власти, осуществляющего полномочия собственника в отношении государственного (муниципального) имущества?
- Как, например, рассматривать такой частный случай, когда Департамент жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы, осуществлявший в свое время полномочия собственника в отношении городского жилищного фонда, в течение длительного времени (более трех лет) не совершал юридически значимых действий по обеспечению должного учета и сохранности соответствующих жилых помещений, что позволило в течение указанного периода незаконно закрепить вышеуказанные жилые помещения за псевдвоеннослужащими на основании договоров социального найма с последующей их приватизацией на основании судебных решений, а затем продать их третьим лицам (гражданам - добросовестным приобретателям)? Является ли описанное бездействие сотрудников Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы выражением согласия (воли) города на отчуждение спорных квартир?

И это только часть вопросов, ответы на которые в законодательстве отсутствуют.

2.2. Правовые позиции Верховного Суда РФ и нижестоящих судов по делам, связанным с истребованием имущества от последних приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления

Указанные выше пробелы законодательства в части раскрытия в нем юридического содержания понятий «добросовестность приобретателя», «недобросовестность приобретателя», «воля государства» и «выбытие помимо воли государства» применительно к положениям статьи 302 Гражданского кодекса РФ могли бы быть устранены правоприменительной практикой Верховного Суда РФ. Но, к сожалению, как показывает приведенный далее анализ, этого не произошло.

2.2.1. Признаки (критерии) добросовестного приобретения имущества

01.10.2014 г. Президиумом Верховного Суда РФ был утвержден «Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления» (далее по тексту – «Обзор судебной практики» от 01.10.2014 г.), в котором Верховный Суд РФ следующим образом попытался сформулировать признаки (критерии) добросовестности приобретения жилых помещений:

Во-первых, это возмездность сделки. *Необходимо отметить, что данное условие добросовестности прямо следует из содержания закона.*

Во-вторых, это получение покупателем сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в целях установления не только сведений о владельце, но и получения информации о возможном наличии обременений, включая наложенный арест.

В-третьих, это ознакомление покупателя со всеми правоустанавливающими документами на недвижимость.

В-четвертых, это выяснение покупателем оснований возникновения у продавца недвижимого имущества права собственности.

В-пятых, это осмотр покупателем жилого помещения до его приобретения.

В-шестых, иные факты, обусловленные конкретными обстоятельствами дела.

Необходимо отметить, что в связи с нечеткостью формулировок существует определенный риск расширительного толкования третьего и четвертого условий *добросовестного* приобретения, при котором суды могут потребовать от последнего приобретателя имущества доказательств проверки им юридической чистоты всех сделок с имуществом, начиная с самой первой, включая проверку полномочий всех предыдущих продавцов, а также оснований возникновения у них права собственности.

Другими словами, складывается впечатление, что Верховный Суд РФ, не давая принципиальной оценки действиям или бездействию органов власти, в результате которых стало возможно незаконное выбытие государственного (муниципального) имущества из государственной (муниципальной) собственности, предлагает гражданам исходить из презумпции недобросовестности представителей

государства и самим лично проводить правовую экспертизу документов вместо органов государственной власти, на которые законодательством возложены соответствующие обязанности.

Что же касается шестого условия - «иные факты, обусловленные конкретными обстоятельствами дела», то его полная неопределенность дает простор нижестоящим судам для произвольных толкований, не основанных на законе.

Что же, в итоге, должен сделать покупатель, чтобы гарантированно обезопасить себя от изъятия квартиры в будущем? **Этот вопрос в настоящее время остается без ответа.**

Попытку Верховного Суда РФ рассмотреть вопрос добросовестности приобретения имущества, действуя от обратного, через определение признаков (критериев) недобросовестности приобретения имущества, нельзя признать успешной. В «Обзоре судебной практики» от 01.10.2014 г. приведена ситуация, в которой *«спорная квартира в течение полутора месяцев трижды являлась предметом договора купли-продажи и дарения и продавалась по цене существенно ниже ее рыночной стоимости, что должно было вызвать у К. разумные сомнения в праве продавца на отчуждение имущества»*.

Верховный Суд РФ, противопоставляя друг другу документы, выданные государством, и так называемые «разумные сомнения» гражданина, явно отдает предпочтение последним. Это похоже на очередную рекомендацию для граждан не доверять решениям, принятым органами власти

Кроме того, вышеизложенная позиция явно противоречит положениям статьи 1 Гражданского кодекса РФ о том, что граждане свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора. Каким законом запрещено трижды перепродавать квартиру в течение полутора месяцев?

По мнению Общественной палаты РФ, неоднократная перепродажа квартиры в течение полутора месяцев, сама по себе, не является абсолютно достоверным признаком недобросовестности покупателя. Во-первых, закон не запрещает совершать несколько сделок с имуществом в течение относительно короткого промежутка времени. Во-вторых, обстоятельства, по которым люди покупают и продают квартиры, могут быть разными, при этом закон не запрещает купить квартиру и сразу продать ее - например, люди это могут делать в силу изменения их жизненных обстоятельств. Такая позиция в определенных случаях находит поддержку и у Верховного Суда РФ. Так в одном из дел об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения Верховный Суд РФ не увидел признаков недобросовестности в действиях последнего приобретателя имущества в ситуации, когда недвижимое имущество в течение менее одного месяца дважды было перепродано. При этом последний продавец продал недвижимое имущество меньше, чем через неделю после регистрации своего права собственности (см. Определение от 07.10.2014 г. № 4-КГ14-25 и «Обзор судебной практики Верховного Суда РФ», утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 4 марта 2015 г.).

Вышеизложенное очевидным образом указывает на то, что представление о бесспорных признаках (критериях) добросовестности или недобросовестности приобретателя в настоящее время отсутствует даже в разъяснениях и судебных актах Верховного Суда РФ.

Таким образом, вопрос о том, каковы признаки (критерии) добросовестности приобретателя недвижимого имущества, которые позволяли ли бы гражданину после совершения совокупности юридически значимых действий (необходимых и достаточных с точки зрения государства) быть уверенным в том, что его статус добросовестного приобретателя однозначно не вызывает сомнений (в первую очередь, у самого государства) до настоящего времени остается неразрешенным.

Вышеуказанная неопределенность создала ситуацию, при которой от граждан требуют совершить то, что ни законодатель, ни Верховный Суд РФ, пока не в состоянии сформулировать.

При отсутствии в законодательстве описания признаков (критериев) добросовестности (недобросовестности) Верховный Суд РФ в пункте 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №25 от 23.06.2015 г. «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» указал, что «поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения». С чем же суды будут соотносить «очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения»? С «иными фактами, обусловленными конкретными обстоятельствами дела»? Это очередное свидетельство существования очевидной тенденции к подмене закона внутренним усмотрением конкретного судьи, что все больше отдаляет органы судебной власти от принципов, заложенных в Конституции РФ.

2.2.2. На ком лежит бремя доказывания добросовестности (недобросовестности) приобретения имущества?

2.2.2.1. Кто и что должен доказывать? Как менялась позиция Верховного Суда РФ.

В вопросе о том, как распределяется бремя доказывания добросовестности (недобросовестности) приобретения имущества между участниками судебного разбирательства, Верховный Суд РФ в апреле 2010 года поддержал позицию, которая заключается в том, что *«приобретатель признается добросовестным, если докажет, что при совершении сделки он не знал и не должен был знать о неправомерности отчуждения имущества продавцом, в частности, принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества»* (см. пункт 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума Высшего арбитражного суда РФ № 22 от 29.04.2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»). Другими словами, последний приобретатель имущества должен доказывать свою добросовестность.

Однако, уже **в ноябре того же года** Верховный Суд РФ в Определении от 02.11.2010 г. № 5-Впр10-55 сформулировал следующую правовую позицию:

«В силу п. 3 ст. 10 ГК Российской Федерации в случаях, когда закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права разумно и добросовестно, разумность действий и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагается».

И далее:

«...указывала, что является добросовестным приобретателем квартиры, поскольку она не знала и не могла знать, что титульный собственник имущества, приобретший право на жилое помещение по договору передачи, заключенному с Департаментом жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы, не имел право отчуждать данное имущество.

Суд, в нарушение закона связал добросовестность приобретателя с дополнительными основаниями, а именно: разумностью и осмотрительностью, которая предполагается у участников гражданского оборота.....».

Таким образом, в вышеуказанном Определении Верховного Суда РФ, принятом по результатам рассмотрения конкретного дела, суд связал понятие «добросовестный приобретатель» с понятием «презумпция добросовестности», которое закреплено (но не раскрыто) в статье 10 Гражданского кодекса РФ и фактически указал на то, что приобретатель не обязан доказывать добросовестность приобретения имущества. Следовательно, при рассмотрении указанного дела *Верховный Суд РФ применил иной подход* к доказыванию добросовестности приобретения имущества по сравнению с тем, который изложен в пункте 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума Высшего арбитражного суда РФ № 22 от 29.04.2010 г.

Аналогичный подход встречается и в ряде решений нижестоящих судов, например, в решении Смидовического районного суда Еврейской автономной области от 04.02.2014 г. по делу №2-40/2014:

«..... в силу п. 3 ст. 10 ГК РФ при осуществлении гражданских прав разумность действий и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагается. Следовательно, ответчики Т.Н.Б. и О.В.М. должны предполагаться добросовестными приобретателями спорных квартир, пока не будет доказано иное».

И далее:

«Истцом не представлено суду доказательств недействительности сделок купли-продажи спорных квартир, состоявшихся между ответчиками Т.Н.Б. и О.В.М., и что в их действиях при заключении данных сделок имеет место недобросовестность».

При этом в «Обзоре судебной практики» от **01.10.2014** г. (как указано выше) Верховный Суд РФ вновь поддерживает позицию судов, опирающихся на пункт 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума Высшего арбитражного суда РФ № 22 от 29.04.2010 г. о возложении бремени доказывания добросовестности на последнего приобретателя.

И, наконец, необходимо отметить, что пунктом 133 вышеупомянутого Постановления Пленума Верховного Суда РФ №25 от **23.06.2015** г. определено, что требование о возложении бремени доказывания добросовестности на последнего приобретателя, содержащееся в пункте 38 Постановления Пленума Верховного

Суда РФ №10, Пленума Высшего арбитражного суда РФ № 22 от 29.04.2010 г., в настоящее время применению не подлежит.

При этом, вызывает удивление то, что Пленум Верховного Суда РФ отказался от первоначальной более конкретной и однозначной формулировки, изложенной в размещенном на сайте Верховного Суда РФ проекте Постановления Пленума Верховного Суда РФ №25 от 23.06.2015 г., которая заключалась в том, что «собственник вправе опровергнуть *презумпцию добросовестности приобретателя* (пункт 5 статьи 10 ГК РФ), доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества».

Таким образом, Верховный Суд РФ за последние пять лет четырежды менял свою позицию по вопросу о том, кто и что должен доказывать (или опровергать) в вопросе установления судом добросовестности приобретателя.

Вышеизложенные действия Верховного Суда РФ, по сути, дезориентировали нижестоящие суды. Анализ содержания судебных актов, вынесенных по вышеуказанной категории дел судами нижестоящих инстанций, показывает следующее:

В тех случаях, когда суд приходил к выводу о добросовестности приобретателя, он, как правило, ссылался на то, что истцом (органом власти) не представлены доказательства, опровергающие добросовестность приобретателя (см., например, вышеуказанное решение Смидовического районного суда Еврейской автономной области от 04.02.2014 года №2-40/2014, решение Никулинского районного суда г. Москвы от 09.10.2009 года №2-282/09).

Другими словами, суд в вышеизложенной ситуации, по сути, занимал позицию, аналогичную правовой позиции, изложенной Верховным Судом РФ в Определении от 02.11.2010 г. № 5-Впр10-55.

В тех же случаях, когда суд приходил к выводу о недобросовестности приобретателя (необходимо отметить, что таких дел не очень много), он ссылался, в частности, на то, что ответчик (гражданин) не доказал, что при совершении сделки он не знал и не должен был знать о неправомерности отчуждения имущества продавцом (см., например, решение Симоновского районного суда г. Москвы от 08.11.2012 г. по делу №2-6942/12 с учетом позиции, изложенной в апелляционном определении судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 04.02.2013 г.).

Другими словами, до 23.06.2015 г. пункт 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума Высшего арбитражного суда РФ № 22 от 29.04.2010 г. использовался судами как эффективный способ для признания гражданина недобросовестным приобретателем.

Если рассматривать пункт 133 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №25 от 23.06.2015 г. как **признание неправомерности** пункта 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума Высшего арбитражного суда РФ № 22 от 29.04.2010 г. в части возложения бремени доказывания добросовестности на последнего приобретателя (а только так его и следует рассматривать), то неизбежно возникнет вопрос о необходимости пересмотра судебных постановлений аналогичных вышеуказанному решению Симоновского районного суда г. Москвы, так как, по сути, речь идет о придании Верховным Судом РФ иного толкования

статье 302 Гражданского кодекса РФ с точки зрения распределения бремени доказывания. Однако никаких указаний на возможность использования указанных положений для пересмотра по новым обстоятельствам ранее принятых судебных актов Постановление Пленума Верховного Суда РФ №25 от 23.06.2015 г. не содержит.

Необходимо отметить, что подобная позиция является типичной для Верховного Суда РФ. Как правило, Постановления Верховного Суда РФ, которые дают новое толкование каким-либо положениям гражданского законодательства, не содержат требуемых законодательством и судебной практикой указаний на то, что оно может быть использовано для пересмотра принятых ранее судебных актов, при вынесении которых суды исходили из другого толкования этих положений (еще один пример подобной ситуации приведен в подразделе 2.2.3.1. настоящего Заключения).

Подобная практика Верховного Суда РФ приводит к многочисленным негативным последствиям, как для отдельных граждан, так и для государства в целом. Развернутый анализ этих последствий приведен в отдельном разделе настоящего Заключения (см. раздел 5 «Восстановление справедливости путем пересмотра ранее принятых неправомочных решений»).

2.2.2.2. Что же означает запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним?

Как уже упоминалось, Постановление Пленума Верховного Суда РФ №25 от 23.06.2015 г. содержит указание на то, что первый абзац пункт 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04. 2010 г. не подлежит применению. Однако при этом осталась в силе содержащаяся в этом же пункте, достаточно спорная позиция о том, что *«запись в ЕГРП о праве собственности отчуждателя не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя»*.

А, следовательно, Верховный Суд РФ по-прежнему исходит из того, что покупатель, не должен ограничиваться только получением *«сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в целях установления не только сведений о владельце, но и получения информации о возможном наличии обременений, включая наложенный арест»*. Сверх того, как указано в *«Обзоре судебной практики» от 01.10.2014 года*, он должен еще и *«ознакомиться со всеми правоустанавливающими документами на недвижимость»*, да еще и *«выяснить основания возникновения у продавца недвижимого имущества права собственности»*. А иначе суд может не признать покупателя добросовестным.

Вышеуказанная позиция Верховного Суда РФ (которой нельзя отказать в последовательности) полностью исключает доверие граждан к органам государственной власти, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. Ведь именно на эти органы в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» возложено проведение правовой экспертизы документов, представленных на государственную регистрацию, в том

числе проверка законности сделок (за исключением нотариально удостоверенных сделок), а также установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества.

Кроме того, в части совершения нотариальных сделок предложенный Верховным Судом РФ подход также исключает доверие и к нотариусам, которые в соответствии со статьей 1 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате совершают нотариальные действия от имени государства.

По мнению Общественной палаты РФ, запись о праве собственности отчуждателя в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (при отсутствии в ЕГРП сведения о наличии спора в отношении соответствующего имущества) *должна рассматриваться как бесспорное и единственное доказательство добросовестности приобретателя* недвижимого имущества, что соответствует смыслу Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Вышеизложенная позиция Общественной палаты РФ также согласуется с положениями статьи 8.1 Гражданского кодекса РФ о том, что «государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом **на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра**». Если перед внесением записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним государственный регистратор обязан проверять законность оснований регистрации, то очевидно, что факт внесения сведений в реестр свидетельствует об отсутствии со стороны государства претензий к сторонам сделки, в том числе к добросовестности их действий. Иное понимание вышеизложенного вообще лишает какого-либо смысла весь институт государственной регистрации права.

Удивительно, что органы государственной власти «забыли» о том, что при введении в Российской Федерации института государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним представители государства неоднократно заявляли о том, что это делается с целью защиты собственников недвижимости от различных противоправных посягательств на их собственность, а также для обеспечения стабильности гражданского оборота. Из этого же понимания смысла государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним исходит практика Европейского Суда по правам человека (см. Постановления Европейского Суда по правам человека по делам «Гладышева против России» и «Столярова против России»). Любой другой подход может привести к тому, что «иные факты, обусловленные конкретными обстоятельствами дела» судьи, исходя из своего внутреннего убеждения, будут рассматривать как признак недобросовестности. Если государство в целях обеспечения безопасности прав собственников недвижимого имущества осуществляет государственную регистрацию прав на это имущество, то именно государство отвечает за последствия регистрации перехода права собственности от собственника недвижимого имущества (в особенности, когда этим собственником является само государство) к мошеннику. А вовсе не гражданин, который, доверяя гарантиям государства, абсолютно легально покупает такое имущество на вторичном рынке недвижимости.

2.2.3. Воля государства как собственника имущества и способы ее выражения

2.2.3.1. Воля государства, выраженная в действиях органа, осуществляющего полномочия собственника

В «Обзоре судебной практики» от 01.10.2014 г. Верховный Суд РФ поддержал принципиальную позицию, которая заключается в том, что *если государственный орган или орган местного самоуправления, осуществляющий полномочия собственника в отношении государственного или муниципального имущества, являлся стороной договора передачи жилого помещения (приватизационная сделка), то, вне зависимости от установления в дальнейшем факта незаконности такой сделки, судам следует исходить из того, что спорное жилое помещение было отчуждено из государственной или муниципальной собственности и передано во владение гражданину по воле собственника жилищного фонда, что исключает истребование вышеуказанного помещения от добросовестного приобретателя.*

Прежде всего, необходимо отметить, что для Верховного Суда РФ вышеуказанная позиция не является новой, - похожая позиция содержалась, например, в Определениях Верховного Суда РФ от 13.01.2009 г. № 5-В08-133 и от 30.08.2011 г. № 5-Впр11-63.

В тоже время нижестоящие суды в большинстве случаев исходили из того, что установленный судом факт незаконности приватизационной сделки, является достаточным основанием для вывода суда о том, что в вышеизложенной ситуации имеет место выбытие имущества из государственной (муниципальной) собственности *помимо воли* собственника

В настоящее время имеются две группы судебных постановлений по полностью идентичным ситуациям. В одной из них **суды пришли к выводу о наличии воли собственника на выбытие имущества** (см., например, решение Черемушкинского районного суда г. Москвы от 10.02.2012 г. по делу №2-283/12, а также Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 30.09.2014 г. №5-КГПР14-86), а в другой - **суды пришли к выводу об отсутствии воли собственника на выбытие имущества и тот же Верховный Суд РФ посчитал и эти решения законными** (см., например, решение Преображенского районного суда г. Москвы от 05.09.2007 г. по делу № 2-3499/2007, решение Преображенского районного суда г. Москвы от 15.06.2010 г. по делу №2-3967/10, решение Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 13.12.2011 г. по делу №2-4557/11, решение Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 31.01.2012 г. по делу №2-329/2012, решение Таганского районного суда г. Москвы от 17.09.2013 г. по делу №2-1626/13, решение Никулинского районного суда г. Москвы от 20.03.2008 г. по делу №2-74/10 и другие).

И те, и другие решения формально вступили в законную силу.

После опубликования вышеуказанного «Обзора судебной практики» от 01.10.2014 г. явно прослеживается тенденция изменения судебной практики нижестоящих судов в сторону признания ими факта наличия воли собственника государственного (муниципального) имущества на его выбытие в результате совершения незаконной приватизационной сделки.

Но что это означает в контексте вышеизложенного? Это означает, что судебные акты, подобные решению Преображенского районного суда г. Москвы от 05.09.2007 г. по делу № 2-3499/2007, решению Преображенского районного суда г. Москвы от 15.06.2010 г. по делу №2-3967/10, решению Дорогомилловского районного суда г. Москвы от 13.12.2011 г. по делу №2-4557/11, решению Никулинского районного суда г. Москвы от 20.03.2008 г. по делу №2-74/10 и от 09.10.2009 г. по делу №2-2829/09 **необходимо отменять как незаконные.**

Принцип правовой определенности исключает возможность существования в правовой системе демократического государства незаконных судебных решений в статусе законных. Это еще одна важная проблема, требующая разрешения.

К сожалению, и в этом вопросе сложилась ситуация, полностью аналогичная описанной в разделе 2.2.2.1. настоящего Заключение.

«Обзор судебной практики» от 01.10.2014 года, который дает новое толкование положению статьи 302 Гражданского кодекса РФ о выбытии имущества помимо воли собственника, в соответствии с процессуальным законодательством и судебной практикой не является основанием для пересмотра по новым обстоятельствам принятых ранее судебных актов, при вынесении которых суды исходили из другого толкования этого положения.

В подобной ситуации суды отказывают гражданам, ссылающимся на вышеуказанный «Обзор судебной практики», в пересмотре судебных постановлений по новым обстоятельствам (см., например, определение Преображенского районного суда г. Москвы от 13.01.2015 г. по делу № 2-3499/2007, определение Преображенского районного суда г. Москвы от 17.02.2015 г. по делу № 2-3967/10, определение Никулинского районного суда г. Москвы от 07.04.2015 г. по делу №2-2829/09).

Подобная правоприменительная практика приводит к многочисленным негативным последствиям, самое малое из которых, это снижение уровня доверия граждан к судебной власти.

2.2.3.2. Другие способы выражения воли государства

В тоже время в том же «Обзоре судебной практики» от 01.10.2014 г. Верховный Суд РФ поддержал позицию, которая заключается в том, что если жилое помещение выбыло из государственной (муниципальной) собственности в результате действий лица, которое не имело права его отчуждать, и уполномоченный собственником жилищного фонда орган *непосредственно не совершал каких-либо действий, направленных на отчуждение данного недвижимого имущества*, собственник вправе истребовать его из чужого незаконного владения, в том числе от добросовестного приобретателя.

Необходимо признать, что данная позиция является недопустимо категоричной и весьма спорной, так как Верховный Суд РФ явно не учитывает следующее:

Как уже упоминалось, государство действует в лице своих многочисленных представителей – органы исполнительной власти, судебные органы, нотариусы и многие другие.

Инициаторами судебных исков к гражданам - последним приобретателям жилых помещений являются органы государственной власти или местного самоуправления, осуществляющие полномочия собственников в отношении государственного или муниципального жилищного фонда. Однако очевидно, что в любом случае незаконное выбытие жилых помещений из государственной (муниципальной) собственности не может происходить без определенного участия (действий или бездействия) представителей вышеуказанных органов власти, а также иных уполномоченных организаций.

По ряду дел рассматриваемой категории имеются установленные правоохранительными органами и судами факты участия в мошеннических действиях, направленных на хищение из государственной или муниципальной собственности жилых помещений, нотариусов, представителей органов власти, в том числе правоохранительных, работников паспортных столов и жилищных организаций (см., например, решение Преображенского районного суда г. Москвы от 05.09.2007 г. по делу № 2-3499/2007, решения Головинского районного суда г. Москвы от 14.02.2012 г. по делу №2-156/12, от 29.11.2013 г. по делу №2-3931/13 и другие).

Важным обстоятельством, которое способствует реализации похищенных из государственной (муниципальной) собственности жилых помещений, является ненадлежащее исполнение государственными регистраторами своих прямых обязанностей при реализации полномочий, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Принимая решения о государственной регистрации права собственности того или иного лица на основании поддельных документов, государственные регистраторы тем самым фактически легализуют похищенное имущество – внесенные в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи и выданные органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы позволяют мошенникам беспрепятственно выходить на вторичный рынок недвижимости в качестве законных собственников похищенного имущества. В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» *государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ, государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.* Какие сомнения должны возникать у последних приобретателей жилых помещений, если государство подтвердило легитимность владения собственностью продавца? Именно документы, выданные органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вводят в заблуждение граждан при приобретении ими похищенных квартир.

К сожалению, при рассмотрении исков органов государственной власти и местного самоуправления об истребовании жилых помещений от граждан, суды не

дают оценку роли представителей государства в первоначальном незаконном выбытии жилых помещений из государственной или муниципальной собственности. Данный вопрос не находит своего отражения ни в судебных решениях об изъятии жилых помещений у граждан, в том числе у добросовестных приобретателей, ни в частных определениях судов (которые не выносятся вообще), ни, хотя бы, в результатах служебных расследований (которые органами власти не проводятся).

Имеются случаи, когда при реализации мошеннических схем использовались не поддельные, а самые настоящие решения судов, на основании которых осуществлялась регистрация права собственности в интересах мошенников, при этом к участию в судебном деле привлекался орган власти, осуществляющий полномочия собственника в отношении государственного (муниципального) имущества, который не возражал против удовлетворения соответствующих исков (примерами подобных судебных актов являются, например, решение Симоновского районного суда г. Москвы (судья Киселева Л.В.) от 08.02.2010 г. по делу №2-80/10, решения Зюзинского районного суда г. Москвы (судья Максимова Е.В.) от 12.04.2011 г. по делу №2-1580/11, от 23.05.2011 г. по делу №2-2355/11, от 22.11.2011 по делу №2-4867/11, от 22.11.2011 по делу №2-4869/11, от 22.11.2011 г. по делу №2-4870/11 и другие). Примечательно и то, что, например, вышеуказанные решения Зюзинского районного суда г. Москвы были отменены этим же судом примерно через три года после их вступления в законную силу по неубедительной причине, а вышеуказанное решение Симоновского районного суда г. Москвы в законную силу так и не вступило, так как было отменено вышестоящей инстанцией, но при этом на руки мошенникам была выдана копия этого решения, которая содержала подлинную печать суда и штамп о вступлении судебного акта в законную силу. Это серьезный повод задуматься о чистоплотности судей, рассматривавших вышеуказанные дела, и степени их осведомленности о мошеннических схемах, в которых использовались их решения. Гражданин в этой ситуации абсолютно беззащитен. «Обзор судебной практики» от 01.10.2014 г. исходит из того, что в данном случае имущество выбыло из государственной (муниципальной) собственности помимо воли собственника, при этом от гражданина требуется проявление достаточной осторожности и осмотрительности. Это какой же степенью осмотрительности и проницательности должен обладать гражданин, чтобы догадаться о возможной через несколько лет отмене вступивших в законную силу судебных постановлений, на основании которых органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, осуществили государственную регистрацию права? Если исходить из того, что вступившее в законную силу судебное постановление может быть отменено даже через несколько лет, то из логики Верховного Суда РФ следует, что граждане должны воздерживаться от покупки недвижимого имущества во всех случаях, когда продавец (или предыдущие владельцы недвижимости) приобрели право собственности на такое имущество на основании судебных актов.

Аналогичный подход Верховный Суд РФ предлагает применять в ситуации, когда государственная регистрация права осуществляется на основании поддельных документов. Это какой же степенью осмотрительности и проницательности должен обладать гражданин, чтобы выявить поддельные документы предыдущих владельцев в ситуации, когда подделку не выявили органы власти, в обязанности

которых входит правовая экспертиза документов? (см., например, решение Центральный районный суд г. Челябинска от 23.12.2011 г. по делу №2-4786/2011, решение Железнодорожного районного суда г. Барнаула от 14.04.2014 г. по делу №2-4/2014).

Для правового и социального государства решение в подобной ситуации может быть только одно – государство должно отвечать за любые ошибки и просчеты органов государственной власти, а не перекладывать ответственность на граждан. Государство не только обязано взять на себя подобную ответственность, но также обязано расследовать каждый такой случай и принимать эффективные меры для предотвращения возникновения подобных ситуаций в будущем.

Как относиться к длительному отсутствию интереса к судьбе имущества (юридическое бездействие) со стороны представителей государства? Является ли данное обстоятельство доказательством наличия согласия на выбытие имущества из государственной (муниципальной) собственности? Очевидно, что подобного рода бездействие со стороны органов власти объективно создает предпосылки для совершения мошеннических действий в отношении государственного (муниципального) имущества. Применительно к этим вопросам интерес представляет правовая позиция Верховного Суда РФ, изложенная в Определении от 07.10.2014 г. № 4-КГ14-25, а также в Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 марта 2015 г., а именно:

«При этом судом апелляционной инстанции не было учтено, что в силу положений ст. 210 ГК РФ собственник несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества, следовательно, для осуществления данной обязанности он должен интересоваться судьбой данного имущества».

«С.правомочия собственника в отношении земельного участка не осуществлял, расходы по содержанию не нёс, таким образом, своими действиями подтверждая согласие на выбытие из его владения земельного участка, впоследствии приобретённого К.».

Другими словами, Верховный Суд РФ исходит из того, что длительное отсутствие интереса к судьбе имущества (юридическое бездействие) со стороны лица, считающего себя собственником имущества, следует рассматривать как выражение воли (согласия, одобрения) на распоряжение таким имуществом. Если это так, то по каким причинам длительное отсутствие интереса к судьбе выморочного имущества со стороны органов государственной власти и местного самоуправления, которое привело к хищению такого имущества, тем же Верховным Судом РФ не рассматривается как выражение воли (согласия, одобрения) на распоряжение таким имуществом (см., например, решение Симоновского районного суда г. Москвы от 08.11.2012 г. по делу №2-6942/12, решение Кунцевского районного суда г. Москвы от 18.12.2012 г. по делу № 2-5077/2012, решение Замоскворецкого районного суда г. Москвы от 26.05.2014 г. по делу № 2-119/2014).

Почему, например, ни Зюзинский районный суд г. Москвы, ни Московский городской суд, ни Верховный Суд РФ, рассматривая ситуацию по мкр-ну Щербинка района Южное Бутово г. Москвы (см., например, решения Зюзинского районного суда г. Москвы 24.03.2014 г. по делам № 2-33/2014 и № 2-253/2014, от 26.03.2014 г. по делу № 2-33/2014, от 20.05.2014 г. по делу № 2-265/2014), не учитывают того, что

именно бездействие со стороны Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы являлось основной причиной незаконного выбытия жилых помещений из государственной собственности, и такое бездействие необходимо рассматривать как выражение воли (согласия, одобрения) на распоряжение таким имуществом?

2.2.4. Исчисление сроков исковой давности

Отдельного упоминания заслуживает вопрос, связанный с исчислением судами сроков исковой давности в делах вышеуказанной категории, о пропуске которых заявляют граждане. Судами не учитывается, что органы государственной власти и местного самоуправления, обращаясь в суд с исками об истребовании жилых помещений от граждан и их выселении, действуют не в своих собственных интересах, а в интересах государства. Например, государство в подавляющем большинстве случаев не может не знать о смерти того или иного гражданина (большое количество дел вышеуказанной категории так или иначе связаны с неправомерными действиями «представителей» умерших или «наследников»). Органы записи актов гражданского состояния (ЗАГСы), фиксирующие факты смерти граждан, а также правоохранительные органы, которые обязаны знать о таких фактах, входят в состав органов власти, действующих на той же территории, где происходит незаконное выбытие имущества. Таким образом, как уже упоминалось, государство, в лице вышеуказанных органов власти, безусловно, в подавляющем большинстве случаев имеет точную информацию о дате смерти того или иного гражданина.

Отсутствие соответствующих процедур или недостатки в существующих процедурах межведомственного взаимодействия, которые не позволяют тому или иному органу власти своевременно получить информацию о смерти гражданина от иных органов власти, не может рассматриваться как аргумент в пользу органов государственной власти или местного самоуправления, обращающихся в суд с исками об истребовании жилых помещений от граждан и их выселении.

К сожалению, судебная практика в вопросе исчисления сроков исковой давности по вышеуказанной категории дел противоречива.

Например, в одном случае районный суд согласился с доводами ответчика о том, что начало течения срока исковой давности по требованиям об истребовании жилого помещения из чужого незаконного владения следует определять с момента, когда имущество незаконно было передано лицу по договору социального найма, т.е. фактически выбыло из владения г. Москвы (см. решение Черемушкинского районного суда г. Москвы от 10.02.2012 г. по делу №2-283/12).

В другом деле со схожими обстоятельствами Верховный Суд РФ занял иную позицию и определил начало течения срока исковой давности для Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы с момента изъятия документов в Департаменте муниципального жилья г. Москвы в связи с расследованием уголовного дела (см., определение Верховного Суда РФ от 30.09.2014 г. №5-КГПР14-86). В этом деле договор социального найма был заключен в 1994 году, изъятие документов в Департаменте муниципального жилья г. Москвы осуществлялось в 1997 году.

Вышеизложенный подход Верховного Суда РФ нельзя признать безупречными.

С точки зрения Общественной Палаты РФ единственно обоснованной представляется точка зрения, в соответствии с которой течение срока исковой давности для органов государственной власти или местного самоуправления, обращающихся в суд с иском о возврате утраченного государством имущества, должен начинаться:

либо с того дня, когда государство в лице любого органа власти узнало или должно было узнать об освобождении жилой площади за выбытием граждан в связи с их смертью (когда речь идет о хищении жилых помещений путем их приватизации на умерших или хищении выморочного имущества);

либо с даты вселения в жилые помещения по подложным документам (подлинность которых органы власти проверять «не захотели», хотя обязаны были это сделать) новых «нанимателей» или «членов семьи умерших нанимателей» (когда речь идет о хищении жилых помещений путем их приватизации на этих лиц).

А вовсе не с того момента, когда тот или иной конкретный орган власти, решивший обратиться в суд «в интересах государства», через много лет «узнал» о выбытии жилого помещений из государственной (муниципальной) собственности. Подобный подход зачастую может лишь покрывать ненадлежащее исполнение этим органом власти своих обязанностей по учету, а также контролю за сохранностью и использованием вверенной ему государственной (муниципальной) собственности, который включает в себя проверку документов-оснований для вселения граждан в жилые помещения и контроль за освобождающейся жилой площадью за выбытием граждан, в том числе в связи с их смертью.

Не лишним будет еще раз напомнить о статье 210 Гражданского кодекса РФ с учетом ее толкования, содержащегося в Определении Верховного суда РФ от 07.10.2014 г. № 4-КГ14-25: «..... в силу положений ст. 210 ГК РФ собственник несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества, следовательно, для осуществления данной обязанности он должен интересоваться судьбой данного имущества». И это в равной степени относится как к собственнику-гражданину, так и в еще большей степени к собственнику-государству.

2.3. История покупателей квартир из Щербинки (г. Москва)

Выше уже упоминались судебные акты Зюзинского районного суда г. Москвы, вынесенные в отношении жителей микрорайона Щербинка района Южное Бутово г. Москвы. Почему такое повышенное внимание именно к ситуации в Щербинке?

Во-первых, большое количество пострадавших граждан на относительно небольшой территории.

Во-вторых, масштаб хищений.

В-третьих, странное поведение представителей Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы (в настоящее время – Департамент городского имущества г. Москвы).

В-четвертых, далеко небезупречное (мягко говоря) поведение судей Зюзинского районного суда г. Москвы.

В-пятых, пассивное отношение к ситуации как органов власти г. Москвы, так и вышестоящих судебных инстанций (Московского городского суда и Верховного Суда РФ).

Краткая фабула дела заключается в следующем:

В 2007 году между Правительством Москвы и ЗАО СУ-155 были заключены инвестиционные контракты на комплексную застройку в Щербинке. Строительство финансировалось за счет бюджетных средств Москвы и средств Министерства обороны РФ – для Министерства обороны РФ в целях обеспечения жильем военнослужащих.

В 2008 году построенные дома введены в эксплуатацию. Разрешения на ввод в эксплуатацию каждого дома оформлялись в установленном порядке Комитетом государственного строительного надзора Москвы.

В течение почти трех лет квартиры в построенных домах не были закреплены ни за очередниками г. Москвы, ни за военнослужащими - очередниками Министерства обороны РФ.

В сентябре 2010 г. группа мошенников подготовила предположительно поддельные документы якобы на основании распоряжения Начальника Главного квартирно-эксплуатационного управления Министерства обороны РФ о предоставлении квартир подставным лицам (не являющимся военнослужащими) на основании договоров социального найма. Само распоряжение никто из пострадавших граждан не видел, в материалах гражданских дел его просто нет, в делах имеются лишь выписки из данного распоряжения – одна выписка на отдельную квартиру на одного человека. Каждая такая выписка из распоряжения имеет отметку Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы **«Учтено в БД ЕИС «Жилище».**

В декабре 2010 г. на основании указанного распоряжения от имени Министерства обороны РФ Хользуновская КЭЧ КЭУ с вышеуказанными подставными лицами заключает договоры социального найма.

В декабре 2010 г. ДЕЗ р-на Южное Бутово на основании заключенных договоров социального найма открывает на имя подставных лиц финансово-лицевые счета, и «военнослужащий» - мошенник начинает вносить плату за социальный наем и коммунальные услуги. При этом обращает внимание тот факт, что уполномоченные городские органы власти и организации (Департамент, ДЕЗ, МФЦ и паспортный стол) не возражали против пользования квартирами третьими лицами и регистрации в них на основании договоров социального найма, которые они заключали не с Департаментом. Из письма Врио начальника ГУ МВД России по г. Москве Веретенникова И.А. от 13.08.2014 г. №38/8-СЧ-10032 следует, что такое стало возможно благодаря тому, что мошенники злоупотребили «доверием сотрудников паспортного стола и МФЦ». Это какие же такие доверительные отношения могут быть между мошенниками и сотрудниками вышеуказанных организаций?

В 2011-2012 годах Зюзинский районный суд г. Москвы (судьи Максимова Е.В., Соленая Т.В.) на основании исковых заявлений вышеуказанных подставных лиц принимает решение о признании за ними права собственности на занимаемые квартиры в порядке приватизации, в том числе ссылаясь на упомянутое выше

распоряжение Начальника Главного квартирно-эксплуатационного управления Министерства обороны РФ.

Обращает на себя внимание следующее:

Департамент жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы к участию в соответствующих судебных разбирательствах привлекался и против удовлетворения исков не возражал.

Главное квартирно-эксплуатационное управление Министерства обороны РФ к судебным разбирательствам вообще не привлекалось, и копия вышеуказанного распоряжения от него также не запрашивалась и, соответственно, к материалам дела не приобщалась. Вопрос: Почему же судом не были сделаны эти элементарные вещи?

И главный вопрос: Большинство подобных решений выносилось через **месяц** после принятия судьями гражданских дел к производству. **Что за спешка?** Речь идет об имуществе стоимостью несколько миллионов рублей, а суд без оглядки с удивительной для судов скоростью «штампует» (а иначе этот процесс не назовешь) одно за другим решения о передаче государственной собственности мошенникам? А ведь дела, связанные с имуществом гораздо меньшей стоимости, обычно рассматриваются в судах по несколько месяцев.

Вышеуказанные судебные решения вступают в законную силу, и на их основании Управление Росреестра по Москве регистрирует право собственности на квартиры за подставными лицами. Таким образом, право собственности, основанное на поддельных документах, **дважды легализуется государственными органами от имени государства**. Сначала Зюзинским районным судом г. Москвы, а затем и Управлением Росреестра по Москве.

В тех же 2011-2012 годах (в течение 2-4 месяцев с момента регистрации права собственности) подставные «военнослужащие» продают свои приватизированные квартиры на основании договоров купли-продажи гражданам, которые в соответствии с принятой в настоящем Заключении терминологией далее по тексту называются последними приобретателями.

Вышеуказанные договоры купли-продажи регистрируются в Управлении Росреестра по Москве, соответствующие записи вносятся в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Таким образом, цепочка действий, ведущая к приобретению квартир последними приобретателями, **легализуется от имени государства в третий раз**.

В октябре 2012 г. во внутренних документах Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы появляется информация о нереальности заселения спорных квартир.

В декабре 2012 г. 4 отделом СЧ СУ УВД по ЮЗАО ГУ МВД России по г. Москве по факту хищения вышеуказанных квартир возбуждено уголовное дело по признакам преступления, предусмотренным ч. 4 ст. 159 Уголовного кодекса РФ (мошенничество). Фигурантами дела становятся, как должностные лица жилищных органов Министерства обороны РФ, так и подставные «военнослужащие».

В марте-апреле 2013 г. Департамент жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы обращается в Зюзинский районный суд г. Москвы с заявлениями об отмене вынесенных ранее этим же судом решений о признании права собственности в порядке приватизации **по вновь открывшимся обстоятельствам**. В качестве вновь открывшихся обстоятельств Департамент указывает на то, что собственником квартир является город Москва, который своего согласия на их передачу в собственность «военнослужащим» не давал.

Во-первых, вызывает сомнение то, что приведенные Департаментом доводы можно рассматривать как вновь открывшиеся обстоятельства (достаточно вспомнить 2010 год и отметку «Учтено в БД ЕИС «Жилище»).

Во-вторых, даже если допустить, что имели место вновь открывшиеся обстоятельства, то обращает на себя внимание тот факт, что как минимум в октябре 2012 г. во внутренних документах Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы уже имелась информация о нереальности заселения спорных квартир, а в соответствии со статьей 394 Гражданского процессуального кодекса РФ заявление о пересмотре судебных постановлений по вновь открывшимся обстоятельствам подаются сторонами в суд в течение трех месяцев со дня установления оснований для пересмотра, т.е. Департамент подал заявление о пересмотре решений Зюзинского районного суда г. Москвы по вновь открывшимся обстоятельствам с пропуском вышеуказанного срока и Зюзинский районный суд г. Москвы должен был отказать в удовлетворении вышеуказанного заявления.

Обращает на себя внимание объяснение пропуска вышеуказанного срока: «Собственником квартир является город Москва, который своего согласия на их передачу в собственность «военнослужащим» не давал, о состоявшейся передаче не знал». Как город Москва мог не знать этого, если Правительство Москвы, являясь стороной контрактов на строительство, обязано было контролировать распределение площадей в построенных в соответствии с контрактом зданиях? И как относиться к появившейся еще в 2010 год отметке в документах «Учтено в БД ЕИС «Жилище»? А также к платежам за жилищно-коммунальные услуги, которые жилищные органы Москвы исправно получают с владельцев этих квартир уже несколько лет? Однако Зюзинский районный суд г. Москвы подобное объяснение устраивает, и он удовлетворяет заявление Департамента. Вопрос: как при вышеизложенных обстоятельствах следует рассматривать действия судьи Зюзинского районного суда г. Москвы, принявшего такое решение?

В марте-апреле 2013 г. Зюзинский районный суд г. Москвы (судья Соленая Т.В., т.е. одна из тех судей, которая за два года до этого принимала вышеуказанные решения о приватизации вышеуказанных квартир) удовлетворяет вышеуказанные заявления по каждому решению, т.е. отменяет решение суда о приватизации и возобновляет рассмотрение дела заново по существу. Первоначальные собственники - «военнослужащие» — те, кто получил право собственности на квартиру по вышеуказанным решениям Зюзинского районного суда г. Москвы, заявления с обжалованием соответствующих определений суда, разумеется, не подают, (мошенникам это и не нужно, деньги от продажи присвоенных квартир они уже получили). Последние же приобретатели квартир не могут обжаловать эти определения суда, так как участниками судебных разбирательств по приватизации они не являлись. И прокуратура вроде бы формально тоже не может обжаловать

такие определения, так как к участию в судебных разбирательствах по приватизации она не привлекалась.

Однако при всей очевидности нарушений прокуратура, которая вроде бы должна следить за соблюдением законности, имея возможность впоследствии обжаловать решение суда об изъятии квартир у граждан и их выселении, не только не делает этого, но и встает на сторону суда, поддерживая в вышестоящих судебных инстанциях вынесенные в 2014 году Зюзинским районным судом г. Москвы на основании указанных определений решения о выселении граждан.

В апреле 2013 г. Департамент жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы в рамках возобновленных судебных разбирательств заявляет иски к последним приобретателям квартир об истребовании от них квартир из незаконного владения и их выселении.

В 2014 году Зюзинский районный суд г. Москвы (опять же судья Соленая Т.В.), *признав ответчиков добросовестными приобретателями*, ожидаемо удовлетворяет иски Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы.

Ни судьи Московского городского суда, ни судьи Верховного Суда РФ, ни прокуратура очевидных нарушений закона со стороны Зюзинского районного суда г. Москвы не увидели или не захотели увидеть. В частности, вышестоящие суды не обратили внимание на то, что удовлетворение заявлений о пересмотре судебных постановлений по вновь открывшимся обстоятельствам было осуществлено Зюзинским районным судом г. Москвы с грубым нарушением закона, так как вновь открывшиеся обстоятельства отсутствовали, а сроки для подачи соответствующих заявлений были пропущены.

Из того же письма Врио начальника ГУ МВД России по г. Москве Веретенникова И.А. от 13.08.2014 г. №38/8-СЧ-10032 следует, что по состоянию на 13 августа 2014 г. на территории г. Москвы одно уголовное дело, связанное с хищением 33 квартир в Щербинке, передано в суд (по последним данным, организатор мошенничества получил 12 лет лишения свободы) и еще 87 уголовных дел по фактам совершения мошеннических действий, совершенных вышеописанным способом, расследуются, при этом речь идет как минимум еще о 108 квартирах.

Неизвестно сколько хищений квартир по описанной схеме будет раскрыто в будущем, но уже сейчас наблюдается отчетливая тенденция, направленная на то, чтобы за действия мошенников и «доверившихся» им представителей государства, в том числе судей, отвечали «рублем» и, что еще важнее - жильем граждане – добросовестные приобретатели, не имеющие никакого отношения к хищению государственной собственности.

Промежуточный итог «Щербинского дела»: по прогнозам на улице должны оказаться от 200 до 400 человек из числа добросовестных приобретателей и членов их семей, относящихся к социально незащищенной категории граждан (пожилые люди, многодетные семьи, молодые семьи). Более состоятельные граждане предпочитают приобретать жилье в других районах Москвы.

И еще одно замечание. «Щербинское дело» является ярким примером ситуации, которая, по мнению главы государства, явно противоречит Конституции РФ, так как

ненадлежащее исполнение представителями государства своих функций не должно приводить к истребованию имущества от добросовестного приобретателя – ошибки государства не должны исправляться за счет гражданина.

Действительно, в «Щербинском деле» речь идет:

1) *о гражданах - добросовестных приобретателях* – это установлено решениями судов;

2) *о ненадлежащем исполнении органами власти своих функций* - сначала органы власти Москвы «по неизвестной причине» в течение трех лет не распределяют построенные квартиры, потом представители другого органа власти – Министерства обороны РФ совершают мошеннические действия по завладению этими квартирами. Далее Зюзинский районный суд г. Москвы и Управление Росреестра по Москве легализуют от имени государства похищенные квартиры.

Остается надеяться, что в этих условиях органы власти в дальнейшем будут соотносить свои действия с позицией главы государства, т.е. граждане - добросовестные приобретатели жилья останутся при своих квартирах и будут освобождены от любых других проблем, которые возникли из-за ненадлежащего поведения представителей органов власти – *«Государство допустило ошибку - государство обязано эту ошибку решать самостоятельно»*.

2.4. Выводы по результатам анализа содержания норм законодательства об истребовании имущества из чужого незаконного владения и судебной практики их применения

В компетенции государства находится нормотворческая деятельность, в том числе в части разработки процедур, направленных на защиту права собственности граждан, а также обеспечения сохранности государственного (муниципального) имущества. **Выступая регулятором тех или иных правоотношений, государство обязано обеспечивать не только точность в изложении законов, но и предсказуемость в их применении.**

«Общеправовой критерий определенности, ясности, недвузначности правовой нормы вытекает из конституционного принципа равенства всех перед законом и судом (статья 19, часть 1, Конституции Российской Федерации), поскольку такое равенство может быть обеспечено лишь при условии единообразного понимания и толкования нормы всеми правоприменителями. Неопределенность содержания правовой нормы, напротив, допускает возможность неограниченного усмотрения в процессе правоприменения и неизбежно ведет к произволу, а значит - к нарушению принципов равенства, а также верховенства закона» (см. пункт 4 Постановления Конституционного Суда РФ от 15.07.1999 г. №11-П).

«Возможность произвольного применения закона является нарушением провозглашенного Конституцией Российской Федерации равенства всех перед законом и судом» (см. пункт 3 Постановления Конституционного Суда РФ от 25.04.1995 г. № 3-П).

«Неточность, неясность и неопределенность закона порождают возможность неоднозначного толкования и, следовательно, произвольного его применения, что противоречит конституционным принципам равенства и справедливости, из которых вытекает обращенное к законодателю требование определенности,

ясности, недвусмысленности правовых норм и их согласованности в системе действующего правового регулирования; в противном случае может иметь место противоречивая правоприменительная практика, что ослабляет гарантии государственной защиты прав, свобод и законных интересов граждан» (см. пункт 2 Постановления Конституционного Суда РФ от 13.07.2010 г. № 15-П).

«Осуществляемое при этом правовое регулирование в силу указанных конституционных принципов должно отвечать требованиям ясности и непротиворечивости, а механизм его действия должен быть понятен субъектам соответствующих правоотношений из содержания конкретных нормативных положений или системы находящихся в очевидной взаимосвязи нормативных положений, поскольку конституционное равноправие может быть обеспечено лишь при условии единообразного понимания и толкования правовой нормы всеми правоприменителями.

Определенность и конкретность предписаний закона, стабильность и предсказуемость в сфере гражданского оборота, высокий уровень взаимного доверия между субъектами экономической деятельности предполагаются в числе прочего общеправовым принципом правовой определенности, вытекающим из взаимосвязанных положений статей 1 (часть 1), 15 и 19 Конституции Российской Федерации, которые, характеризуя Россию как правовое государство, провозглашают высшую юридическую силу Конституции Российской Федерации на всей ее территории и утверждают равенство всех перед законом и судом.

Стабильность отношений частной собственности, кроме того, гарантируется конституционным правом на судебную защиту (статья 46 Конституции Российской Федерации), а потому выражающие принцип неприкосновенности собственности конституционные гарантии охраны частной собственности законом и допустимости лишения имущества не иначе как по решению суда должны реализовываться при эффективном, а не формальном судебном контроле» (см. пункт 2 Постановление Конституционного Суда РФ от 04.06.2015 г. №13-П).

Анализ ситуации, связанной с истребованием жилых помещений от граждан по искам органов государственной власти и местного самоуправления с использованием правового механизма, предусмотренного статьями 301 и 302 Гражданского кодекса РФ, показывает следующее:

С одной стороны, закон не раскрывает юридического содержания понятий «добросовестность приобретателя», «недобросовестность приобретателя», «воля государства» и «выбытие помимо воли государства».

С другой стороны, правоприменительная практика не смогла сформулировать однозначные признаки (критерии) добросовестности приобретателя недвижимого имущества, которые позволяли бы гражданину после совершения совокупности юридически значимых действий (необходимых и достаточных с точки зрения государства) быть уверенным в том, что его статус добросовестного приобретателя однозначно не вызывает сомнений (в первую очередь, у самого государства).

При вышеизложенных обстоятельствах суды, не имея ясного представления о юридическом содержании понятий, используемых в статье 302 Гражданского кодекса РФ, при ее применении допускали и продолжают допускать необоснованное

расширительное их толкование, что ведет к формированию сомнительной правоприменительной практики.

На деле применение статьи 302 Гражданского кодекса РФ при рассмотрении судами исков органов государственной власти и местного самоуправления об истребовании жилых помещений от граждан фактически подменяется мнением судьи, не основанном на законе. В соответствии с пунктом 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19.12.2003 г. № 23 «О судебном решении» решение является законным, когда оно принято **в полном соответствии** с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению. Пробелы в законодательстве и судебной практике, связанные с тем, что в нем не раскрывается юридическое содержание понятий «добросовестность приобретателя», «недобросовестность приобретателя», «воля государства» и «выбытие помимо воли государства», а также не содержится исчерпывающего перечня и описания признаков (критериев) добросовестности или недобросовестности, **не позволяют достоверно определять полноту соответствия решения суда норме материального права** – статье 302 Гражданского кодекса РФ.

Такое положение вещей ставит под сомнение законность любых судебных постановлений об истребовании жилых помещений от граждан, вынесенных по искам органов государственной власти и местного самоуправления.

По мнению Общественной палаты РФ, именно несовершенство закона и отсутствие непротиворечивых, четко сформулированных и теоретически обоснованных разъяснений Верховного Суда РФ является первопричиной нарушения прав граждан, допускаемых судами при удовлетворении исков органов государственной власти и местного самоуправления об истребовании жилых помещений от граждан и их выселении.

3. Истоки проблемы

3.1. Недобросовестное выполнение своих обязанностей представителями государства

Граждане вправе ожидать от официальных представителей государства добросовестного исполнения возложенных на них обязанностей, при этом и само государство заинтересовано в таком отношении граждан к его представителям.

По мнению Общественной палаты РФ, недобросовестное поведение должностных лиц органов государственной власти и местного самоуправления в принципе не может рассматриваться в качестве аргумента, оправдывающего изъятие в пользу государства жилых помещений в нарушение прав граждан, но именно это происходит, когда речь идет об изъятии у граждан жилых помещений, которые выбыли из государственной (муниципальной) собственности в результате недобросовестного поведения должностных лиц органов власти.

Наличие слабых мест именно на уровне органов власти фактически признается Верховным Судом РФ, который, по сути, рекомендует гражданам не доверять органам власти и официальным документам, оформленным представителями государства, а также проявлять особую осмотрительность при приобретении жилых помещений на вторичном рынке недвижимости. Верховный Суд РФ явно

переоценивает возможности простых граждан. Если государство, имея огромный кадровый и материально-технический потенциал, не в состоянии пресечь государственную регистрацию незаконных сделок с недвижимым имуществом, то, что же может сделать гражданин – покупатель недвижимости? Ничего. Однако это не мешает судам обращаться с последними приобретателями как с мошенниками (об этом не пишут в документах, но об этом говорят и судьи, и прокуроры, и что самое удивительное те, кто от имени государства незаконно распорядились жилыми помещениями). Если органы правопорядка не в состоянии своевременно пресечь деятельность мошенников, а суды вольно или невольно помогают мошенникам похищать государственное (муниципальное) имущество, то имеют ли юридическое и моральное право представители государства возлагать всю ответственность за недостатки в деятельности государства на граждан – последних приобретателей жилых помещений? Нет. Однако именно это и происходит.

Это каким же, поистине, сверхъестественным чувством «осмотрительности» должен обладать гражданин, чтобы предусмотреть что отчуждение государственного имущества произошло *«в результате предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, фиктивных документов или на основании впоследствии отмененного решения суда»*. Именно так написано в «Обзоре судебной практики» от 01.10.2014 года. И хотя фиктивные документы могли быть представлены в орган регистрации за несколько лет до совершения оспариваемой сделки, а отмена решения суда, наоборот, произошла через несколько лет после ее регистрации, все равно финал один: *«суды принимают решение об истребовании жилого помещения, в том числе от добросовестного приобретателя, поскольку в указанном случае выбытие имущества из владения собственника происходило помимо его воли»*.

Исходя из подобных рекомендаций Верховного Суда РФ под угрозой потери жилья могут оказаться миллионы граждан страны, которые имели «неосторожность» приобрести жилые помещения на вторичном рынке недвижимости, так как их действия суды могут признать неразумными, неосторожными, неосмотрительными и недобросовестными.

Пытаясь снизить риски, возникающие при покупке недвижимости, многие граждане (подавляющее большинство покупателей) обращаются к риэлторам, которые «гарантируют» стопроцентную юридическую чистоту приобретаемого имущества. Практика показывает, что подобная гарантия заключается лишь в том, что риэлторы проверяют наличие у продавца документов, выданных органами государственной власти и иными уполномоченными организациями. Никакой проверки обстоятельств выдачи документов риэлторы не проводят, да и не могут провести, тем более не могут оспаривать законность выдачи официальных документов. По сути, граждане платят дополнительные деньги за «фикцию». Риэлторы извлекают дополнительный, но сомнительный доход, пользуясь тем, что граждане постепенно утрачивают доверие к органам государственной власти. Кроме того, складывается впечатление, что именно риэлторы являются удобным каналом сбыта недвижимого имущества с сомнительной историей. В настоящее время риэлторы не несут никакой ответственности перед покупателями за возможные риски приобретения криминальной недвижимости по сделкам, которые сопровождали.

И вся эта ситуация сложилась лишь из-за того, что государство оказалось не в состоянии пресечь государственную регистрацию незаконных сделок с недвижимым имуществом.

По мнению Общественной палаты РФ, вышеизложенная проблема изъятия жилых помещений от граждан - последних приобретателей не возникла бы вообще, если бы на практике официальные представители государства – должностные лица органов государственной власти и местного самоуправления, осуществляющие полномочия собственников в отношении государственного (муниципального) жилищного фонда, а также органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, добросовестно и профессионально осуществляли возложенные на них государством функции.

3.2. Игнорирование судами международных обязательств России

Федеральным законом от 15.07.1995 г. № 101-ФЗ «О международных договорах Российской Федерации» установлено, что Россия, выступая за соблюдение договорных и обычных норм, подтверждает свою приверженность основополагающему принципу международного права - принципу добросовестного выполнения международных обязательств. В соответствии с вышеуказанным федеральным законом:

- международным договорам принадлежит важная роль в защите основных прав и свобод человека, в обеспечении законных интересов государств;
- международные договоры это существенный элемент стабильности международного правопорядка и отношений России с зарубежными странами, функционирования правового государства.

По мнению Общественной палаты РФ, суды как органы государственной власти России должны предпринимать все необходимые и разумные меры для выполнения международных обязательств России вне зависимости от наличия или отсутствия в национальном законодательстве соответствующих процедур.

Согласно части 4 статьи 15 Конституции РФ общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются составной частью ее правовой системы. Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем предусмотренные законом, то применяются правила международного договора.

Согласно Постановлению Конституционного Суда РФ от 05.02.2007 г. №2-П:

«В силу статьи 15 (часть 4) Конституции Российской Федерации общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются составной частью ее правовой системы, причем международный договор Российской Федерации имеет приоритет перед законом при наличии коллизии между ними.

Ратифицируя Конвенцию о защите прав человека и основных свобод, Российская Федерация признала юрисдикцию Европейского Суда по правам человека обязательной по вопросам толкования и применения Конвенции и Протоколов к ней

в случаях предполагаемого нарушения Российской Федерацией положений этих договорных актов (Федеральный закон от 30 марта 1998 года № 54-ФЗ). Таким образом, как и Конвенция о защите прав человека и основных свобод, так и Решения Европейского Суда по правам человека - в той части, в какой ими, исходя из общепризнанных принципов и норм международного права, дается толкование содержания закрепленных в Конвенции прав и свобод, включая право на доступ к суду и справедливое правосудие, - являются составной частью российской правовой системы, а потому должны учитываться федеральным законодателем, при регулировании общественных отношений, и правоприменительными органами, при применении соответствующих норм права».

Руководствуясь вышеизложенной правовой позицией Конституционного Суда РФ, Общественная палата РФ исходит из того, что суды, осуществляя свою деятельность, должны исходить из законодательно закрепленного приоритета положений Конвенции о защите прав человека и основных свобод перед российскими законами, а также из того, что Решения Европейского Суда по правам человека, содержащие толкования Конвенции о защите прав человека и основных свобод, являются **составной частью правовой системы** Российской Федерации и должны учитываться правоприменительными органами при применении статей 301 и 302 Гражданского кодекса РФ.

По мнению Общественной палаты РФ, внимания заслуживают следующие правовые позиции Европейского Суда по правам человека, изложенные им при рассмотрении жалоб «Гладышева против России» и «Столярова против России», в которых содержатся толкования положений Конвенции о защите прав человека и основных свобод применительно к ситуации вмешательства государства в право на уважение жилища (статья 8 Конвенции) и в право на уважение собственности (статья 1 Протокола №1 к Конвенции):

1. «Вмешательство в право на уважение собственности, следовательно, должно устанавливать «справедливое равновесие» между потребностями общества или общим интересом и требованиями защиты фундаментальных прав лица».

2. «В частности, должно быть достигнуто разумное соотношение пропорциональности между применяемыми средствами и целью, преследуемой мерой, которая лишает лица его имущества».

3. «В этой связи изъятие имущества без уплаты суммы, разумно связанной с его стоимостью, обычно составляет несоразмерное вмешательство, которое не может быть оправдано с точки зрения статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции».

4. «Кроме того, дальнейшие сделки в отношении квартиры также требовали легализации государством, в данном случае Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, процедуры, специально направленной на повышение безопасности собственника. При таком количестве регулятивных органов, обеспечивающих чистоту титула Е., ни заявительница, ни иное третье лицо - покупатель квартиры - не должны были оценивать риск прекращения права

собственности в связи с недостатками, которые должны были быть устранены в рамках процедур, специально введенных в этих целях».

5. «... риск любой ошибки, допущенной государственным органом, должно нести государство, и ошибки не должны устраняться за счет заинтересованного лица».

6. «Европейский Суд отмечает, что решение о выселении заявительницы было вынесено национальными судами автоматически после того, как они лишили ее права собственности. Они не предприняли дальнейшего анализа пропорциональности меры, примененной к заявительнице, а именно выселения из квартиры, которую они признали государственной собственностью. Однако гарантии Конвенции требуют, чтобы любое вмешательство в право заявителя на уважение жилища не только было основано на законе, но и являлось пропорциональным, согласно пункту 2 статьи 8 Конвенции, законной цели, которую оно преследовало, с учетом конкретных обстоятельств дела. Кроме того, ни одно положение национального законодательства не может толковаться способом, несовместимым с обязательствами государства-ответчика в соответствии с Конвенцией».

7. «Европейский Суд также придает значение тому факту, что жилище заявительницы перешло к государству, а не к другому частному лицу, интерес которого в этой конкретной квартире следовало бы учитывать. Выгодоприобретатели из числа очередников, которым она предположительно предназначалась, не были достаточно индивидуализированы, чтобы их личные обстоятельства могли быть сопоставлены с интересами заявительницы. В любом случае ни один из очередников не имел такой связи с квартирой, как заявительница, или едва ли мог иметь интерес в конкретном помещении по сравнению с аналогичным».

8. «... власти дали понять, что не намерены участвовать в решении ее жилищного вопроса. Отсюда следует, что права заявительницы, гарантированные статьей 8 Конвенции, полностью не учитывались при сопоставлении ее индивидуальных прав с интересами города Москвы».

Необходимо учитывать, что согласно пункту 1 статьи 46 Конвенции о защите прав человека и основных свобод Россия обязана исполнить ставшие окончательными Постановления Европейского Суда по правам человека по делу «Гладышева против России» и «Столярова против России». В соответствии с практикой Европейского Суда по правам человека и Комитета Министров Совета Европы такое исполнение предполагает принятие как мер индивидуального характера непосредственно по делу заявительницы, так и мер общего характера (пункт 2 статьи 6 Регламента Комитета Министров Совета Европы по надзору за исполнением решений Европейского Суда и условий мировых соглашений от 10.05.2006 г.). При этом под принятием мер общего характера вышеуказанный регламент Комитета Министров Совета Европы предполагает принятие государством мер, направленных на предупреждение новых нарушений прав

человека, аналогичных с нарушением (нарушениями), установленным(и) по делу, или в целях прекращения дпящегося нарушения прав человека.

Правовые позиции Европейского Суда по правам человека по жалобе «Гладышева против России» доведены Верховным Судом РФ до сведения нижестоящих судов в «Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2012 года», утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 10.10.2012 г.

Текст Постановления Европейского Суда по правам человека по жалобе «Гладышева против России» на русском языке размещен на сайтах Генеральной прокуратуры РФ и Министерства юстиции РФ, а также в электронных справочно-правовых системах.

В соответствии с пунктом 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 10.10.2003 г. №5 «О применении судами общей юрисдикции общепризнанных принципов и норм международного права и международных договоров Российской Федерации» суды в пределах своей компетенции должны действовать таким образом, чтобы обеспечить выполнение обязательств государства, вытекающих из участия России в Конвенции о защите прав человека и основных свобод.

В соответствии с пунктом 13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2013 г. № 21 «О применении судами общей юрисдикции Конвенции о защите прав человека и основных свобод от 4 ноября 1950 года и Протоколов к ней» в силу статьи 1 Конвенции о защите прав человека и основных свобод (в толковании Европейского Суда по правам человека) государство в лице своих органов обязано совершать действия, необходимые для эффективной защиты прав и свобод лиц, находящихся под его юрисдикцией.

Наблюдается необъяснимая ситуация.

«Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления», утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 01.10.2014 г. нашел свое отражение в судебной практике нижестоящих судов с первых дней после своего опубликования.

«Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2012 года», утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 10.10.2012 г. после опубликования игнорировался и игнорируется не только нижестоящими судами, но и самим Верховным Судом РФ.

Любопытно, что при рассмотрении дел об административных правонарушениях позиция «... риск любой ошибки, допущенной государственным органом, должно нести государство, и ошибки не должны устраняться за счет заинтересованного лица», изложенная в Постановлении Европейского Суда по правам человека по жалобе «Гладышева против России», находит отражения в практике Верховного Суда РФ (см., например, Постановление Верховного Суда РФ от 12.05.2015 г. №5-АД15-8), а при рассмотрении дел, аналогичных делу семьи Гладышевых, эта же позиция Европейского Суда по правам человека тем же Верховным Судом РФ игнорируется.

По мнению Общественной палаты РФ, вышеизложенная проблема изъятия жилых помещений от граждан - последних приобретателей не возникла бы вообще, если бы Верховным судом РФ и нижестоящими судами соблюдались положения Конвенции о защите прав человека и основных свобод, а также международные обязательства государства в части принятия мер общего характера в связи с Постановлением Европейского Суда по правам человека по делу «Гладышева против России», являющиеся составной частью правовой системы Российской Федерации.

3.3. И последнее, и самое главное: игнорирование представителями государства положений Конституции РФ

Общественная палата РФ исходит из очевидного постулата: представители государства, осуществляя свою деятельность, в первую очередь, должны исходить из законодательно закрепленного приоритета положений Конституции РФ перед любыми другими законами, тем более перед такими законами, в которых отсутствует точность изложения и предсказуемость в применении.

Согласно статье 2 Конституции РФ человек, его права и свободы являются высшей ценностью. Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина - обязанность государства.

Согласно статье 18 Конституции РФ права и свободы человека и гражданина являются непосредственно действующими. Они определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием.

Признание прав и свобод человека и гражданина непосредственно действующими означает, что эти права реально принадлежат человеку независимо от того, конкретизированы ли они в текущем законодательстве или нет, и он может защищать их всеми способами, не запрещенными законом, руководствуясь Конституцией РФ и ссылаясь на нее.

В многообразии законодательных и иных нормативно-правовых актов государства приоритет принадлежит правам и свободам человека и гражданина, которые должны выступать главным ценностным ориентиром при формировании правоприменительной практики.

Признание высшей ценности прав и свобод человека означает приоритет прав и свобод человека в деятельности всех органов государства, их ориентацию на права и свободы.

При использовании предоставленных законодательством РФ прав, применяя законы, все органы и должностные лица в соответствии со статьями 2 и 18 Конституции РФ, должны в первую очередь руководствоваться интересами обеспечения и защиты прав и свобод человека и гражданина.

Статьей 4 Кодекса судейской этики, утвержденного VIII Всероссийским съездом судей 19.12.2012 г., установлено, что судья при исполнении своих обязанностей по осуществлению правосудия должен исходить из того, что судебная защита прав и

свобод человека и гражданина определяет смысл и содержание деятельности органов судебной власти.

Обращает внимание то, что даже судьи Верховного Суда РФ игнорируют вышеизложенные положения Конституции РФ. Например, в одном из своих определений один из судей Верховного Суда РФ, опровергая доводы о необходимости предъявления иска к виновному в хищении квартир лицу, а не к последнему приобретателю, указал на то, что Департамент жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы в силу диспозитивности гражданского процесса вправе самостоятельно выбирать способ защиты. Другими словами, по мнению вышеуказанного судьи, орган государственной власти, выступая от имени государства и обладая правом на усмотрение при выборе способа защиты нарушенного права государства, вправе требовать восстановления нарушенного права государства за счет нарушения прав гражданина, не имеющего никакого отношения к нарушению прав государства. Предлагаемый вышеуказанным судьей подход явно противоречит «духу и букве» Конституции РФ. Судья Верховного Суда РФ по неизвестной причине упускает очевидное.

В правовом, социальном государстве орган власти не может в качестве способа защиты своего нарушенного права выбирать из всех доступных ему способов защиты такой, который восстановит право государства за счет нарушения прав гражданина, не имеющего никакого отношения к нарушению прав государства.

И хотя в соответствии со статьями 301 и 302 Гражданского кодекса РФ собственник, утративший имущество, обладает правом на его истребование от последнего приобретателя имущества, необходимо учитывать, что собственник государственного или муниципального имущества (т.е. государство) имеет иные способы, предусмотренные гражданским законодательством для защиты своих интересов, и одним из таких способов защиты является предъявление иска о возмещении ущерба к лицам, в том числе государственным служащим, виновным в первоначальном незаконном выбытии имущества из государственной (муниципальной) собственности (статья 1064 Гражданского кодекса РФ).

Если восстановление нарушенных прав государства невозможно без нарушения прав гражданина, который не принимал участия в хищении имущества, то суды, действуя от имени и в интересах государства, всегда должны исходить из того, что в таком случае приоритет должен отдаваться правам гражданина, особенно в тех случаях, когда отсутствуют иные конфликтующие интересы. К сожалению, этот очевидный правовой подход, основанный на положениях Конституции РФ, оказался недоступным для понимания подавляющего большинства судей.

Из вышеизложенного следует и очевидный вывод:

- в условиях, когда законодательство содержит явные пробелы, связанные с тем, что в нем не раскрывается юридическое содержание понятий «добросовестность приобретателя», «недобросовестность приобретателя», «воля государства» и «выбытие помимо воли государства», а также с тем, что в нем отсутствует исчерпывающий перечень и описание признаков (критериев) добросовестности или недобросовестности,

- в условиях, когда ни правоприменительная практика нижестоящих судов, ни практика Верховного Суда РФ в течение нескольких лет оказываются не в состоянии указанные пробелы устранить,

в целях разумного и справедливого разрешения проблемы, связанной с изъятием жилых помещений у граждан (с их последующим выселением в порядке применения статьи 304 Гражданского кодекса РФ) по искам органов государственной власти и местного самоуправления, судам достаточно начать повсеместно применять в делах вышеуказанной категории положения Конституции РФ.

Это тем более необходимо делать, так как в соответствии со статьей 15 Конституции РФ *«Конституция Российской Федерации имеет высшую юридическую силу, прямое действие»*

И что интересно, в правоприменительной практике некоторых судов имеются примеры реализации именно этого принципа. В качестве примера можно указать решения Нагатинского районного суда г. Москвы (см., например, решения указанного суда от 23.11.2012 г. по делу №2-5237/12 и от 10.10.2013 г. по делу №2-6879/12):

«Признание высшей ценности прав и свобод человека означает приоритет прав и свобод человека в деятельности всех органов государства, их ориентацию на эти права и свободы.

Удовлетворение иска ДЖП и ЖФ в рассматриваемой ситуации будет означать полную защиту интересов г. Москвы, без учета положений основного закона Российской Федерации об обязанности государства защищать человека, являющегося как провозглашено Конституцией РФ, высшей ценностью.

Несмотря на то, что собственник, утративший имущество, обладает правом на его vindикацию у добросовестного приобретателя в соответствии со ст. 302 ГК РФ, суд принимает во внимание, что у субъекта РФ — города Москвы имеются иные способы, предусмотренные гражданским законодательством для защиты своих прав не в ущерб собственным интересам, в частности, предусмотренных ст.ст.1064 ГК РФ путем предъявления требований непосредственно к осужденному виновному лицу, не ущемляя при этом прав и интересов добросовестного приобретателя».

На основании изложенного, Нагатинский районный суд г. Москвы в обоих случаях отказал в удовлетворении исков ДЖПиЖФ к гражданам. Оба решения вступили в законную силу.

Этими двумя примерами исчерпываются все известные Общественной палате РФ случаи подобного подхода, основанного на применении Конституции РФ (как Закона прямого действия) в правоприменительной практике.

По мнению Общественной палаты РФ, вышеизложенная проблема изъятия жилых помещений от граждан - последних приобретателей не возникла бы вообще, если бы представителями органов власти, Верховным судом РФ и нижестоящими судами соблюдались положения статьи 2 и 18 Конституции РФ об обязанности государства защищать человека, являющегося как провозглашено Конституцией РФ, высшей ценностью и применяли в своих решениях положения Конституции РФ, как документа прямого действия, обладающего высшей юридической силой.

К сожалению, в настоящее время сложилась ситуация, когда из многих тысяч государственных и муниципальных служащих и представителей судейского сообщества нашлось всего два человека, готовых руководствоваться этим принципом:

- судья Нагатинского суда г. Москвы И.Е. Малова, принявшая упомянутые выше решения, основанные на конституционном принципе приоритета прав и свобод человека,

- Президент РФ В.В. Путин, который признал ситуацию истребования жилья у добросовестных приобретателей явно противоречащей Конституции РФ, так как ошибки представителей органов власти не должны приводить к нарушению прав добросовестных приобретателей.

Причина столь массового игнорирования государственными служащими и судейским сообществом положений Конституции РФ лежит в извращенном представлении о защите интересов государства, в признании примата ложно понятых государственных интересов над интересами граждан.

К сожалению, подобные извращенные представления глубоко укоренены в основаниях российской культуры. Многочисленные примеры их применения можно найти в самых различных сферах общественной практики. Однако подробный их анализ далеко уводит от предмета настоящего Заключение.

4. Пути принципиального разрешения проблемы.

Как уже упоминалось, основная составляющая проблемы истребования жилых помещений от их последних приобретателей по искам органов власти находится на уровне органов власти, осуществляющих полномочия собственника в отношении государственного (муниципального) имущества, а также органов власти, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним – речь идет как минимум о непрофессиональном и недобросовестном (халатном) отношении должностных лиц вышеуказанных органов власти к исполнению возложенных на них государством функций.

Еще одна не менее значимая составляющая проблемы истребования жилых помещений от их последних приобретателей по искам органов власти находится на уровне судебной системы, которая в целом игнорирует как положения Конституции РФ, так и международные обязательства России.

Что касается поведения граждан - последних приобретателей жилых помещений при выборе и покупке жилья, то, по мнению Общественной палаты РФ, до устранения недостатков в деятельности представителей государства обсуждать действия граждан в контексте изложенной проблемы преждевременно и аморально. Общественная палата РФ еще раз обращает внимание на то, что «риск совершения ошибки органом государственной власти должно нести государство, и эти ошибки не должны исправляться за счет заинтересованного лица» (см. Постановления Европейского Суда по делам «Гладышева против России» и «Столярова против России»). Обращаясь к делу «Столярова против России», нельзя обойти вниманием тот факт, что российскими судами Столярова И.П. была признана

недобросовестным приобретателем жилого помещения, но это обстоятельство не помешало Европейскому Суду по правам человека в отношении нарушения прав Столяровой И.П. прийти к тем же выводам, что и в деле «Гладышева против России» (Гладышева С.М. российскими судами была признана добросовестным приобретателем). Общественная палата РФ напоминает, что ни Постановление по делу «Гладышева против России», ни Постановление по делу «Столярова против России» российскими властями в установленном порядке обжалованы не были, что свидетельствует о согласии с выводами Европейского Суда по правам человека.

Отсутствие в законодательстве исчерпывающего перечня и описания признаков (критериев) добросовестности или недобросовестности, безусловно, следует считать **серьезным пробелом в законодательстве**. До устранения законодателем этого пробела, по мнению Общественной палаты Российской Федерации, он может быть компенсирован использованием российскими судами правовых подходов, выработанных Европейским Судом по правам человека. Речь идет о критериях, которыми руководствуется Европейский Суд при анализе конкретных дел на предмет наличия или отсутствия нарушений Конвенции о защите прав человека и основных свобод, а именно:

- применимость соответствующей статьи Конвенции к обстоятельствам дела;
- наличие соответствующего права;
- наличие или отсутствие вмешательства государства в право гражданина;
- способ вмешательства государства в право гражданина;
- соответствие вмешательства закону;
- качество самого закона (в случае постановки вопроса об этом);
- наличие законной цели для вмешательства в право гражданина;
- необходимость вмешательства в демократическом обществе;
- пропорциональность вмешательства;
- соразмерность вмешательства.

Вышеизложенные предложения Общественной палаты РФ не могут вызвать затруднений при их реализации не только у судебных органов и органов прокуратуры, но также и у органов власти - инициаторов судебных разбирательств на стадии принятия ими решений о судебном преследовании граждан – последних приобретателей жилых помещений в порядке применения статей 301 и 302 Гражданского кодекса РФ.

По мнению Общественной палаты РФ, правомерными действиями органов государственной власти и местного самоуправления, направленными на изъятие жилых помещений от граждан - последних приобретателей в порядке применения статей 301 и 302 Гражданского кодекса РФ, являются только такие действия, последствием которых не является нарушение принципа приоритета прав гражданина, не имеющего отношения к хищению государственного (муниципального) имущества.

По мнению Общественной палаты РФ, действия органов государственной власти и местного самоуправления, направленные на изъятие жилых помещений от граждан - последних приобретателей в порядке применения статей 301 и 302 Гражданского кодекса РФ, **могут считаться обоснованными** только в том случае,

когда в выбытии имущества из государственной (муниципальной) собственности **полностью исключен** фактор недобросовестного поведения (действий или бездействия) должностных лиц органов власти.

5. Восстановление справедливости путем пересмотра ранее принятых неправомочных решений

Как указывалось в предыдущих разделах настоящего Заключение, Верховный Суд РФ за последнее время принял ряд решений, в которых содержатся разъяснения правовых позиций Верховного Суда РФ по ряду вопросов, возникающих при рассмотрении дел об истребовании имущества у добросовестных приобретателей по искам органов власти.

В частности, в разделе 2.2.2.1. настоящего Заключение речь идет о том, что пункт 133 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №25 от 23.06.2015 г. признает не подлежащим применению первого абзаца пункта 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума Высшего арбитражного суда РФ № 22 от 29.04.2010 г., в соответствии с которым бремя доказывания добросовестности возлагается на последнего приобретателя.

Но ведь раньше эта ныне отмененная трактовка активно и широко применялась судами. И последние приобретатели признавались недобросовестными, поскольку суд счел, что они не доказали свою добросовестность. И на этом основании суды удовлетворяли иски органов власти, а граждан лишали жилья и выселяли на улицу.

Далее, в разделе 2.2.3.1. настоящего Заключение речь идет о том, что в «Обзоре судебной практики» от 01.10.2014 г. Верховный Суд РФ поддержал принципиальную позицию, которая заключается в том, что *если государственный орган или орган местного самоуправления, осуществляющий полномочия собственника в отношении государственного или муниципального имущества, являлся стороной договора передачи жилого помещения (приватизационная сделка), то, вне зависимости от установления в дальнейшем факта незаконности такой сделки, судам следует исходить из того, что спорное жилое помещение было отчуждено из государственной или муниципальной собственности и передано во владение гражданину по воле собственника жилищного фонда, что исключает истребование вышеуказанного помещения от добросовестного приобретателя.*

Но ведь ранее суды исходили из совсем другого принципа, который можно сформулировать следующим образом: *«если выбытие квартиры произошло с нарушением закона – значит, оно произошло помимо воли собственника, и поэтому в силу ст. 302 ГК РФ такая квартира может быть изъята у добросовестного приобретателя.. И не имеет при этом значения, участвовал орган власти в подготовке и проведении сделок, признанных впоследствии незаконными, или нет».* И, исходя из подобной позиции, суды в течение многих лет удовлетворили множество исков органов власти об изъятии жилья и выселении граждан.

Вот только один пример. *«Права материального истца ДЖПиЖФ г. Москвы, как представителя собственника жилого фонда г. Москвы были нарушены, так как квартира выбыла из собственности субъекта РФ – города Москвы по ничтожным*

основаниям» (из решения Никулинского районного суда г. Москвы от 20.03.2008 года по делу №2-74/10).

«Тот факт, что спорная квартира выбыла из владения города Москвы помимо его воли подтверждается решением Никулинского районного суда г. Москвы от 20 марта 2008 года, которым установлено, что на основании подложного решения суда А. зарегистрирована в спорное жилое помещение, а 25.02.2005 г. ДЖПиЖФ г. Москвы заключил с ней договор передачи спорной квартиры в собственность» (из решения Никулинского районного суда г. Москвы от 09.10.2009 года по делу №2-2829/09).

То есть суд констатирует, что «квартира выбыла из собственности субъекта РФ – города Москвы по ничтожным основаниям». А то, что сами эти «ничтожные основания» возникли по недосмотру, а не исключено, что и по умыслу самих работников органов власти этого субъекта, а, если точнее, то – прямо были ими созданы – это не имеет значения. (Чиновники в ДЖПиЖФ г. Москвы, а вслед за ними и Государственный регистратор просто «не заметили», что им подсунули ксерокопию фальшивого решения суда. Бывает). Правда, на принятой государственными чиновниками ксерокопии «отсутствовала синяя гербовая печать, печать о вступлении решения суда в законную силу и подпись судьи». Но, тем не менее, квартиру можно изымать, гражданина, являющегося ответчиком, выселять. Несмотря на то, что «ответчик Н. является добросовестным приобретателем, иное не доказано» (из того же решения Никулинского районного суда г. Москвы от 09.10.2009 года по делу №2-2829/09).

Еще раз подчеркнем. Этим принципом руководствовалось большинство судей в течение многих лет.

Как же быть с теми гражданами, в отношении которых решения принимались по основаниям, которые сегодня Верховный Суд РФ считает не основанными на законе?

На этот счет существует давно известный правовой механизм, который называется *пересмотр ранее принятых судебных актов по вновь открывшимся или по новым обстоятельствам*. Предусмотрен подобный механизм и в Гражданском процессуальном кодексе РФ. Он определяется статьей 392 «Основания для пересмотра судебных постановлений, вступивших в законную силу (по вновь открывшимся или новым обстоятельствам)». В соответствии с подпунктом 5 пункта 4 этой статьи пересмотреть судебные постановления по новым обстоятельствам можно на основании соответствующего постановления Пленума Верховного Суда РФ.

Однако учитывая сложившуюся правоприменительную практику (см. Постановление Конституционного Суда РФ от 21.01.2010 г. № 1-П и Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 11.12.2012 г. № 31 «О применении норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении судами заявлений, представлений о пересмотре по вновь открывшимся или новым обстоятельствам вступивших в законную силу судебных постановлений») судебные постановления можно пересмотреть по новым обстоятельствам на основании постановления Пленума Верховного Суда РФ **при условии, что в постановлении Пленума Верховного Суда РФ, определившем (изменившем) практику применения правовой нормы, указано на возможность пересмотра** по новым обстоятельствам вступивших в законную силу судебных постановлений, при вынесении которых

правовая норма была применена судом иначе, чем указано в данном постановлении Пленума Верховного Суда РФ.

Другими словами, из содержания статьи 392 Гражданского процессуального кодекса РФ, а также из последующих разъяснений Конституционного Суда РФ и Верховного Суда РФ следует, что *«придание толкованию норм права на основе обобщения судебной практики характера правовой позиции, имеющей обратную силу, допустимо только при наличии специального указания на это, которое должно быть выражено судом, осуществляющим толкование норм права, формальным образом, ясно и недвусмысленно. Пересмотр по вновь открывшимся обстоятельствам судебных актов, вступивших в законную силу, в связи с изменением практики применения правовой нормы, предполагает необходимость прямого указания в Постановлении Пленума Верховного суда на возможность придания приведенному в нем толкованию норм права обратной силы»* (из отказного определения Никулинского районного суда г. Москвы от 07.04.2015 г. по делу №2-2829/09).

А вот подобных «прямых указаний» в постановлениях Верховного Суда РФ как раз и не содержится. А раз нет, то суды отказывают гражданам в удовлетворении заявления о пересмотре судебных актов по новым обстоятельствам.

Фактически, это свидетельствует о дискриминации определенной группы граждан. Во-первых, тех, на которых в свое время суды необоснованно возложили бремя доказывания добросовестности приобретения недвижимого имущества и которые в силу разных причин не смогли доказать (**и не должны были!**) свою добросовестность. Во-вторых, тех граждан, при рассмотрении дел которых, суды принимали решение о выбытии государственного имущества помимо воли собственника, в то время как уполномоченный орган власти непосредственно принимал решение об отчуждении государственной собственности. Граждане, дела которых рассматривались до появления соответствующих разъяснений Верховного Суда РФ, оказались в заведомо проигрышной ситуации по сравнению с теми, чьи дела рассмотрены или будут рассматриваться после их появления.

Совершенно очевидно, что подобное положение является недопустимым как с точки зрения здравого смысла, так и с точки зрения соблюдения государством положений статьи 19 Конституции РФ, статей 6 и 14 Конвенции о защите прав человека и основных свобод.

Но кроме указанной дискриминации целых групп граждан, подобная позиция Верховного Суда РФ приводит к самым печальным последствиям для авторитета государственной власти. Подобная политика приводит к тому, что в качестве законных существуют две группы решений, принятых на прямо противоположных основаниях.

Общественная палата РФ далека от мысли, что Верховный Суд РФ узнал о том, какие требования предъявляются к его постановлениям, чтобы они могли стать основанием для пересмотра дел по вновь открывшимся обстоятельствам, только из настоящего Заключение Общественной палаты РФ.

Тогда, тем более, непонятно из каких соображений исходит Верховный Суд РФ, последовательно придерживаясь подобной практики.

Неужели российское государство в лице высшей судебной инстанции заинтересовано в том, чтобы в качестве законных, т.е. вступивших в законную силу и не отмененных, сохранялись решения, принятые по основаниям, которые сам Верховный Суд РФ впоследствии признал не соответствующими закону?

Неужели российское государство в лице высшей судебной инстанции заинтересовано в том, чтобы в стране продолжали оставаться тысячи граждан, которые не только ощущают себя несправедливо пострадавшими, но теперь и получившие формальное подтверждение несправедливости вынесенных против них судебных решений?

Неужели российское государство в лице высшей судебной инстанции заинтересовано в том, чтобы эти граждане (а теперь и их повзрослевшие дети, которые были еще в несовершеннолетнем возрасте выселены из квартир вместе со своими родителями) годами продолжали искать справедливости во властных и судебных инстанциях, в средствах массовой информации, в правозащитных организациях, в Европейском Суде по правам человека? Чтобы они с этой целью создавали общественные объединения, принимали резолюции и заявления, организовывали пикеты и митинги?

Не лучше ли Верховному Суду РФ пойти по пути принятия Постановления Пленума, в котором было бы «ясно и недвусмысленно» указано, что допускается пересмотр принятых ранее судебных решений, если они приняты по основаниям, которые Верховный Суд РФ признал неправомочными.

Только на этом пути может быть восстановлена справедливость для сотен и сотен невинно пострадавших граждан.

6. Рекомендации Общественной палаты

Прежде всего, Общественная палата РФ предлагает **органам государственной власти и местного самоуправления, представителям судейского сообщества, органов прокуратуры** руководствоваться в своей деятельности позицией Президента РФ Путина В.В. - главы государства и гаранта Конституции РФ, которая была им высказана на Пленарном заседании Общественной палаты РФ 23 июня 2015 года:

«Если речь идёт действительно о добросовестном приобретателе, а проблемы возникли из за ненадлежащего исполнения органами власти своих функций, то добросовестный приобретатель должен быть освобождён от любых проблем, которые с этим связаны. Государство допустило ошибку – и государство обязано эту ошибку решать самостоятельно».

Кроме того, Президент РФ указал на возможные способы решения проблемы.

С целью конкретизации указанных Президентом РФ способов решения проблемы Общественная палата РФ предлагает:

Верховному Суду Российской Федерации:

Принять исчерпывающие меры, направленные как на прекращение практики изъятия судами жилых помещений у граждан и их выселении по вышеуказанной категории дел, так и на пересмотр всех судебных постановлений, вынесенных по вышеуказанной категории судебных дел, которыми полностью или частично удовлетворены иски об истребовании жилых помещений от граждан и их выселении.

По мнению Общественной палаты РФ, в качестве одной из эффективных мер, направленных на восстановление прав граждан – последних приобретателей жилья могло бы быть принятие специального Постановления Пленума Верховного Суда РФ, которое бы отражало следующие подходы:

- если государственный орган или орган местного самоуправления, осуществляющий полномочия собственника в отношении государственного или муниципального имущества, являлся стороной договора передачи квартиры (приватизационная сделка), то, вне зависимости от установления факта незаконности такой сделки, судам следует исходить из того, что спорное жилое помещение было отчуждено из государственной или муниципальной собственности и передано во владение гражданину по воле собственника жилищного фонда, что исключает истребование вышеуказанного помещения от добросовестного приобретателя;

- запись о праве собственности отчуждателя в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (при отсутствии в ЕГРП сведения о наличии спора в отношении соответствующего имущества) и ознакомление с ней приобретателя является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя;

- риск совершения ошибки органом государственной власти должно нести государство, и эти ошибки не должны исправляться за счет гражданина;

- длительное отсутствие интереса к судьбе недвижимого имущества (юридическое бездействие) является выражением воли собственника на отчуждение такого имущества;

- несмотря на то, что собственник, утративший имущество, обладает правом на виндикацию у последнего приобретателя имущества в соответствии со статьями 301 и 302 Гражданского кодекса РФ, суды обязаны учитывать, что собственник государственного или муниципального имущества имеет иные способы, предусмотренные гражданским законодательством для защиты своих интересов - одним из таких способов защиты является предъявление иска о возмещении ущерба к лицам, виновным в первоначальном незаконном выбытии имущества из государственной (муниципальной) собственности (статья 1064 Гражданского кодекса РФ);

- если предмет иска государственного органа или органа местного самоуправления, к гражданину таков, что восстановление нарушенных прав государства невозможно без нарушения прав гражданина, который не принимал участия в хищении имущества, то суды, действуя от имени и в интересах государства, должны исходить из положений Конституции РФ, в соответствии с которыми в подобном случае приоритет должен отдаваться правам гражданина.

Ситуация требует, чтобы подобное специальное Постановление Пленума Верховного Суда РФ содержало указание на возможность пересмотра по новым обстоятельствам судебных постановлений, вынесенных до его принятия.

Еще одним эффективным способом решения указанной проблемы могла бы стать публикация в материалах Верховного Суда РФ решений Нагатинского районного суда города Москвы от 23.11.2012 г. по делу №2-5237/12 и от 10.10.2013 г. по делу №2-6879/12, которые, по мнению Общественной палаты РФ, могут быть рекомендованы Верховным Судом РФ как примеры следования конституционному принципу приоритета прав человека.

Генеральной прокуратуре Российской Федерации:

Принять исчерпывающие меры, направленные на обеспечение прокурорами соблюдения положений Конституции РФ и защиты прав граждан во всех судебных инстанциях от неправомерного и необоснованного изъятия у них жилых помещений и их выселении по итогам рассмотрения вышеуказанной категории судебных дел.

Инициировать в отношении органов государственной власти и органов местного самоуправления, осуществляющих полномочия собственников в отношении государственного или муниципального имущества, проведение проверок с целью выявления лиц, действия или бездействие которых способствовали незаконному выбытию жилых помещений из государственной или муниципальной собственности.

Органам государственной власти и органам местного самоуправления, осуществляющим полномочия собственников в отношении государственного или муниципального имущества:

Отказаться от предъявления к гражданам из вышеуказанной категории лиц исков об истребовании от них жилых помещений в порядке применения статей 301 и 302 Гражданского кодекса РФ (с последующим выселением граждан из жилых помещений в порядке применения статьи 304 Гражданского кодекса РФ), избрав в целях защиты прав собственника государственного или муниципального имущества иные способы защиты, предусмотренные действующим законодательством.

Организовать проведение служебных проверок с целью выявления лиц из числа государственных (муниципальных) служащих, действия или бездействие которых способствовали незаконному выбытию жилых помещений из государственной или муниципальной собственности.

Министерству экономического развития Российской Федерации:

В связи с большим количеством жалоб граждан России в Европейский Суд по правам человека на нарушение их прав при изъятии у них жилых помещений в результате удовлетворения исков национальных органов государственной власти и местного самоуправления, а также ожидаемого массового пересмотра судебных постановлений по делам вышеуказанной категории, внести в Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним необходимые изменения, направленные на полное восстановление права собственности граждан при исполнении определений судов о повороте исполнения

отмененных судебных решений. В том числе речь идет о детальной проработке процедур, направленных на восстановление в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним первоначальных записей о регистрации права собственности граждан на соответствующие жилые помещения, существовавшие до изъятия у них этих жилых помещений на основании впоследствии отмененных судебных постановлений.

Регламентировать порядок обязательного взаимодействия Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальных подразделений с соответствующими уполномоченными органами власти, осуществляющими полномочия собственника в отношении государственного (муниципального) жилищного фонда, при совершении регистрационных действий, связанных с передачей гражданам в порядке приватизации жилых помещений (как на основании договоров передачи, так и на основании судебных постановлений).

Принять исчерпывающие меры к всемерному повышению статуса института государственной регистрации права. Иметь в качестве ближайшей цели решение задачи о признании всеми органами власти записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в качестве единственного и бесспорного доказательства наличия такого права.

С этой целью инициировать внесение изменений в только что принятый Федеральным собранием Закон «О государственной регистрации недвижимости».

Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии:

Проанализировать деятельность государственных регистраторов на предмет выявления случаев ненадлежащего исполнения ими своих обязанностей при проведении правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию документов в отношении жилых помещений, которые впоследствии по искам органов государственной власти или местного самоуправления были истребованы из собственности граждан и возвращены в государственную или муниципальную собственность.

Принять исчерпывающие меры, направленные на исключение случаев регистрации явно незаконных или сомнительных сделок с недвижимым имуществом.

Обеспечить полное восстановление права собственности граждан при исполнении определений судов о повороте исполнения отмененных судебных решений, ранее вынесенных по вышеуказанной категории дел. В том числе речь идет о восстановлении в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним первоначальных записей о регистрации права собственности граждан на соответствующие жилые помещения, существовавшие до изъятия у них этих жилых помещений на основании впоследствии отмененных судебных постановлений.

Государственной Думе Федерального собрания Российской Федерации:

В безотлагательном порядке начать подготовку изменений в Гражданский кодекс РФ, направленных на:

1. Раскрытие юридического содержания таких понятий как:

- «добросовестный приобретатель» или «недобросовестный приобретатель»;
- «воля государства» и «выбытие помимо воли государства».

2. Определение признаков (критериев) «добросовестного приобретателя» или «недобросовестного приобретателя», «добросовестного поведения» или «недобросовестного поведения».

3. Определение способов выражения воли государства на выбытие имущества из государственной (муниципальной) собственности.

4. Определение признаков выбытия имущества помимо воли государства-собственника имущества.

5. Закрепление в федеральном законодательстве правовой позиции о том, что длительное отсутствие интереса к судьбе недвижимого имущества (юридическое бездействие) является выражением воли собственника на отчуждение такого имущества.

6. Закрепление в федеральном законодательстве возможности и процедуры восстановления в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о регистрации права собственности лица в случае отмены судебного акта, в результате исполнения которого эта запись была погашена.

7. Закрепление в федеральном законодательстве положения о полном возмещении государством убытков гражданину - добросовестному приобретателю, у которого в судебном порядке истребовано недвижимое имущество на основании статей 301 и 302 Гражданского кодекса РФ. Размер такого возмещения мог бы соответствовать либо рыночной стоимости, либо кадастровой стоимости изъятого недвижимого имущества.

8. Закрепление в федеральном законодательстве положения о невозможности истребования жилых помещений от граждан - добросовестных приобретателей по искам органов власти на основании статей 301 и 302 Гражданского кодекса РФ.

9. Внесение изменений в Гражданский процессуальный кодекс РФ, направленных на создание и совершенствование процедур, связанных с пересмотром судебных постановлений в целях эффективного восстановления нарушенных прав граждан путем исправления явных судебных ошибок, а также в целях исполнения государством обязательств по принятию мер общего характера в связи с постановлениями Европейского Суда по правам человека по делам «Гладышева против России» и «Столярова против России» с тем, чтобы ранее принятые и вступившие в законную силу судебные постановления по искам органов власти и местного самоуправления к гражданам об истребовании у них жилых помещений были пересмотрены с соблюдением требований Конституции РФ, Конвенции о защите прав человека и основных свобод, а также с учетом практики Европейского Суда по правам человека и правовых позиций Верховного Суда РФ.

10. Подготовить и направить запрос в Конституционный Суд РФ по вопросу проверки конституционности статьи 302 Гражданского кодекса РФ - соответствия вышеуказанной нормы права положениям статей 2 и 18 Конституции РФ в той мере, в какой сложившаяся правоприменительная практика допускает удовлетворение виндикационных исков органов государственной власти и органов местного самоуправления к гражданам – добросовестным приобретателям в ситуации, когда Гражданским кодексом РФ предусмотрены другие способы защиты нарушенных прав государства, не связанные с нарушением прав гражданина – добросовестного

приобретателя, не имеющего отношения к незаконному выбытию имущества из государственной (муниципальной) собственности.

7. Заключительный комментарий

Общественная палата РФ еще раз обращает внимание на то, что если бы изначально все представители государства (должностные лица органов исполнительной власти и органов местного самоуправления, а также судьи) добросовестно и профессионально исполняли свои обязанности, проблемы неправомерного изъятия жилых помещений у граждан – последних приобретателей и их выселения просто не было бы.

Изучение Общественной палатой РФ ситуации, связанной с истребованием жилых помещений от граждан и их выселением в порядке применения статей 301 и 302 Гражданского кодекса РФ по искам органов государственной власти и органов местного самоуправления показывает следующее:

Во-первых, статья 302 Гражданского кодекса РФ представляет собой яркий пример нормы права, в которой отсутствует точность, ясность и определенность. Вышеизложенные недостатки указанной статьи особенно проявились при рассмотрении дел об истребовании жилых помещений от граждан (с последующим выселением) по искам органов власти.

Во-вторых, к сожалению, Верховный Суд РФ не только не смог путем своих разъяснений вышеуказанный недостаток устранить, но и создал дополнительные проблемы.

В-третьих, к сожалению, все предусмотренные российским законодательством механизмы, направленные на снижение негативного влияния подобных недостатков закона, не сработали – без каких-либо объективных причин суды в подавляющем большинстве случаев отказались от прямого применения Конституции РФ и Конвенции о защите прав человека и основных свобод.

В-четвертых, пример деятельности мошенников в микрорайоне Щербинка района Южное Бутово г. Москвы демонстрирует полную незащищенность граждан не только перед преступниками, но и перед судебным произволом. Ни правоохранительные органы, ни российские суды оказались не в состоянии обеспечить соблюдения прав человека и гражданина, гарантированные гражданам России Конституцией РФ. Получается, что представители государства, в том числе из рядов судейского корпуса, по сути, дискредитируют в глазах граждан страны российский институт государственной власти, вынуждая последних искать защиту в Европейском Суде по правам человека.

В-пятых, даже отмена незаконных решений об истребовании жилых помещений у добросовестных приобретателей наталкивается на сложности с поворотом их исполнения. Например, известен случай, когда гражданин, получив на руки судебный акт о повороте исполнения незаконного судебного постановления об изъятии у него квартиры, более трех лет не мог восстановить в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись о своем праве собственности на квартиру и получить свидетельство с актуальными данными. После вмешательства Общественной палаты РФ ситуация разрешилась, но частично – свидетельство с актуальной информацией Росреестр гражданину

выдал, но должным образом сведения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не отразил, и в настоящее время приходится прилагать дополнительные усилия, чтобы данные Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним соответствовали принятому судебному акту о повороте исполнения незаконного судебного постановления и не нарушали прав гражданина.

«Обзор судебной практики» от 01.10.2014 г. и обозначившаяся в последнее время более принципиальная позиция Генеральной прокуратуры РФ в вопросах приоритета прав граждан показывает, что ситуация меняется, но с одной стороны, подобные изменения не носят системного характера, а с другой стороны, даже принимаемые государством меры не всегда последовательны. Например, в Москве имеет место быть избирательное заключение договоров социального найма жилых помещений с некоторыми пострадавшими, но при этом вопрос об отмене незаконных решений, вынесенных до опубликования вышеуказанного «Обзора судебной практики» до сих пор не решен.

Возможно, более стремительного изменения ситуации следует ожидать после рассмотрения в Европейском Суде по правам человека пары десятков дел (возможно, и больше), аналогичных делу «Гладышева против России». Одно такое дело было рассмотрено в 2015 году и Постановление Европейского Суда по нему уже вступило в силу – речь идет о деле «Столярова против России».

Следует ли органам власти ждать очередных решений Европейского Суда по другим жалобам граждан России? Или уже сейчас пришло время полностью пересмотреть свои взгляды на проблему и подойти к решению вопросу не с точки зрения грубой силы и беспощадной агрессии по отношению к гражданам страны, а с точки зрения необходимости обеспечения прав граждан, гарантированных им Конституцией РФ, что в большей мере соответствует подлинным государственным интересам, чем то, что происходит сейчас.

Учитывая все аспекты, изложенные в настоящем заключении, до изменения ситуации, устранения недостатков в законодательстве и правоприменительной практике, а также в деятельности органов власти, Общественная палата РФ рекомендует гражданам, по возможности, воздерживаться от приобретения недвижимости на вторичном рынке. Других способов гарантирующих защиту прав добросовестных приобретателей в настоящей ситуации указать невозможно.

Послесловие

Настоящее Заключение исследует проблематику, связанную с истребованием жилых помещений от граждан и их выселении в порядке применения статей 301 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации по искам органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Проблема носит массовый и острый социальный характер и является весьма актуальной. Об этом лишний раз говорит тот факт, что после выступления Президента РФ на пленарном заседании Общественной палаты РФ, в течение двух недель Общественная палата РФ получила более двух десятков обращений от граждан из разных регионов страны. В этих обращениях кроме выражения

благодарности, как Общественной палате, так и Президенту РФ за занятую позицию, содержится просьба помочь разобраться в конкретной ситуации.

Причем содержание указанных писем говорит о том, что ситуация с нарушением прав добросовестных приобретателей еще хуже, чем это следует из содержания настоящего Заключения.

Более половины из вновь полученных обращений, говорит о том, что схема, аналогичная той, которая используется для изъятия у добросовестных приобретателей **жилых помещений**, с не меньшим успехом используется представителями органов власти для изъятия у добросовестных приобретателей **земельных участков с расположенными на них строениями**.

Вот лишь один пример:

Место действия – Раменский район Московской области.

30 апреля 2015 г. (через полгода после выхода «Обзора судебной практики» от 01.10.2014 г.) Раменский городской суд Московской области по иску прокурора принимает решение об истребовании земельного участка у гражданина и возврате участка в собственность муниципального образования – Раменский район Московской области. Из материалов дела следует, что ранее в 2007 году земельный участок, находившийся в собственности муниципального образования – Раменский район Московской области был приватизирован гражданином, поставлен на кадастровый учет, а право собственности зарегистрировано Управлением Росреестра по Московской области. Указанные действия были совершены на основании документов, представленных Главой сельского поселения.

Через несколько лет после того как участок был дважды перепродан, «неожиданно» выясняется, что приватизация была мошеннической, а документы, представленные Главой сельского поселения, фиктивными. Далее прокурор обращается в суд с иском к гражданину – добросовестному приобретателю об изъятии земельного участка, а суд этот иск удовлетворяет.

Подобных историй с земельными участками не меньше, чем полностью аналогичных им историй с квартирами. Особая «специфика сельской местности» заключается в том, что при мошеннической приватизации земельного участка на подставных лиц местные власти зачастую выдают им разрешение на строительство на приватизированном участке. Цена такого участка при перепродаже естественно повышается. Последний приобретатель на основании полученного разрешения строит на участке жилые строения. В таком случае орган местного самоуправления подает иск об истребовании из незаконного владения, как земельного участка, так и построенного на нем строения.

Указанная проблема может быть разрешена, а права добросовестных приобретателей земельных участков могут быть защищены, если на них будут распространены гарантии, содержащиеся в приведенных выше Рекомендациях Общественной палаты РФ, включая предложение соотносить **органам государственной власти и местного самоуправления, представителям судейского сообщества, прокуратуре РФ** свои действия с позицией Президента РФ, которая прозвучала во время выступления на Пленарном заседании Общественной палаты РФ 23 июня 2015 года.

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

10 октября 2013 года

Нагатинский районный суд г. Москвы
в составе председательствующего судьи Маловой И.Е.,
с участием помощника Нагатинского межрайонного прокурора г.Москвы Туравиновой
Л.Н.,

при секретаре Гусевой Е.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2- 5237/12

по иску Департамента жилищной политики и жилищного фонда по г.Москве к Кирилловой
Марии Валерьевне, Телятниковой Татьяне Михайловне, Дубинкину Евгению Игоревичу,
Поляковой Надежде Борисовне об истребовании имущества из чужого незаконного владения,
прекращении права собственности, признания права собственности, выселении,

УСТАНОВИЛ:

Департамент жилищной политики и жилищного фонда по г.Москве обратился в суд с
иском к Кирилловой Марии Валерьевне, Телятниковой Татьяне Михайловне, Дубинкину Евгению
Игоревичу, Поляковой Надежде Борисовне об истребовании имущества из чужого незаконного
владения, прекращении права собственности, признания права собственности, выселении, указав,
что квартиру по адресу: г.Москва, ул.Севанская, дом 46 к.3 кв.251 изначально занимала семья
Козловых. Жители указанной квартиры скончались, причем Козлов А.М. умер 23 декабря 2003
года. Однако, 24 декабря 2004 года от имени Козлова А.М. по доверенности с ДЖП был заключен
договор приватизации, после чего 28 марта 2005 года от имени Козлова А.М. заключен договор
купли-продажи квартиры с Поляковой Н.Б., 20 мая 2005 года Полякова Н.Б. заключила договор
купли-продажи квартиры с Кирилловой М.В. В настоящее время в квартире проживают
Кириллова М.В., Телятникова Т.М., Дубинкин Е.И. Считает, что, поскольку Козлов А.М. умер 23
декабря 2003 года, договор приватизации от его имени 24 декабря 2004 года заключен быть не
мог, он является ничтожным, следовательно, ничтожны и последующие договоры купли- продажи,
в том числе и заключенный между Поляковой Н.Б. и Кирилловой М.В., в связи с чем просит
прекратить право собственности Кирилловой М.В. на спорную квартиру, признать право
собственности г.Москвы на нее, выселить Кириллову М.В., Телятникову Т.М., Дубинкина Е.И.

Представитель истца в судебном заседании иск поддержал, уточнил требования, просил
истребовать квартиру из незаконного владения Кирилловой М.В.

Ответчики Кириллова М.В. Кириллов (Дубинкин) Е.И. и представитель ответчиков в
судебное заседание явились. Возражали против иска, указывая на то, что Кириллова М.В. является
добросовестным приобретателем, а, кроме того, просили о применении срока исковой давности.
Возражения изложены в письменном виде.

Ответчики Телятникова Т.М., Полякова Н.Б. в судебное заседание не
явились, о дне и времени рассмотрения дела извещались судом.

Суд, выслушав стороны, исследовав письменные материалы дела, пришел к следующему:

Как следует из выписки из домовой книги, в квартиру по адресу: г.Москва, ул.Севанская,
дом 46 к.3 кв.251 изначально занимала семья Козловых. Жители указанной квартиры скончались,
причем Козлов А.М. умер 23 декабря 2003 года.

24 декабря 2004 года от имени Козлова А.М. по доверенности Старшовой И.В. с ДЖП был
заключен договор приватизации указанной квартиры.

21 марта 2005 года между Козловым А.М. и Поляковой Н.Б. заключен договор купли-
продажи квартиры по адресу: г.Москва, ул.Севанская, дом 46 к.3 кв.251. Договор зарегистрирован
ГУФРС по г.Москве 28 марта 2005 года.

20 мая 2005 года между Поляковой Н.Б. и Кирилловой М.В. заключен договор купли-продажи квартиры по адресу: г.Москва, ул.Севанская, дом 46 к.3 кв.251. Договор зарегистрирован ГУФРС по г.Москве 23 мая 2005 года.

В настоящее время в квартире проживают Кириллова М.В., Телятникова Т.М., Кириллов (Дубинкин) Е.И.

В силу ст.301 ГК РФ, собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Ст.302 ГК РФ предусмотрено, что если имущество возмездно приобретено у на, 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.

По смыслу закона, для применения виндикации в рассматриваемой ситуации следует установить факт выбытия имущества из владения собственника помимо его воли.

Судом установлено и сторонами не оспаривается, что договор приватизации квартиры, заключенный от имени Козлова А.М. с ДЖПиЖФ по г.Москве 24 декабря 2004 года является ничтожным, поскольку заключен от имени Козлова А.М. по доверенности после смерти Козлова А.М., т.е. после прекращения действия доверенности.

Однако, как следует из представленных ДЖПиЖФ по г.Москве материалов, заявление на приватизацию было подано в ДЖПиЖФ по г.Москве 24 декабря 2004 года, в этот же день заключен договор приватизации.

Согласно Постановлению правительства г.Москвы от 23 апреля 2002 г. №310-ПП "Об утверждении Положения о Департаменте жилищной политики и жилищного фонда города Москвы", действовавшего на момент заключения договора приватизации, в качестве основных задач и функций Департамента, в частности, установлены контрольные функции по соблюдению подразделениями Департамента жилищного законодательства в ходе передачи в собственность в порядке приватизации жилых помещений, а также контроль за законностью передачи в собственность в порядке приватизации жилых помещений.

Договором передачи квартиры в собственность в порядке приватизации ДЖПиЖФ по г.Москве добровольно передал спорное жилое помещение в собственность Козлова А.М.

Кроме того, Указанным Постановлением правительства г. Москвы функция проверки документов, представляемых для заключения договора приватизации, возложена также на ДЖПиЖФ по г.Москве.

Однако, как следует из материалов дела, никакая проверка по предъявленным документам не проводилась, и договор приватизации был заключен в тот же день, когда от имени умершего Козлова А.М. по доверенности Старшова И.В. обратилась с заявлением о приватизации.

С учетом изложенного, суд пришел к выводу о том, что при заключении договора приватизации ДЖПиЖФ по г.Москве не проявил должной осмотрительности, переход права собственности состоялся посредством передачи жилого помещения из собственности г. Москвы в собственность Козлова А.М., то есть, сам истец являлся участником оспариваемой сделки, в результате которой спорная квартира выбыла из его владения, и выразил свою волю на ее отчуждение в пользу Козлова А.М.

Аналогичная позиция высказана Европейским судом по правам человека в Постановлении от 06 декабря 2011 года по делу Гладышева против Российской Федерации, а также Верховным судом РФ в ОПРЕДЕЛЕНИИ от 30 августа 2011 г. N 5-Впрп-бз по иску Департамента Жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы, который обратился в суд к Гладышевой С.М., Воронину С.Э. о признании недействительными договора передачи квартиры в собственность в порядке приватизации, свидетельства о государственной регистрации права собственности на квартиру на имя Гладышевой С.М., о возврате спорной квартиры в собственность г.Москвы.

Также Конституционный суд РФ в своем Постановлении от 21 апреля 2003 года № 6-П «ПО ДЕЛУ О ПРОВЕРКЕ КОНСТИТУЦИОННОСТИ ПОЛОЖЕНИЙ ПУНКТОВ 1 И 2 СТАТЬИ 167 ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В СВЯЗИ С ЖАЛОБАМИ ГРАЖДАН О.М. МАРИНИЧЕВОЙ, А.В. НЕМИРОВСКОЙ, З.А. СКЛЯНОВОЙ, Р.М. СКЛЯНОВОЙ И В.М. ШИРЯЕВА», указал, что по смыслу по смыслу статьи 35 (часть 2)

Конституции Российской Федерации во взаимосвязи с ее статьями 8, 34, 45, 46 и 55 (часть 1), 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. В указанном Постановлении Конституционного суда РФ отмечено также, что когда по возмездному договору имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться в суд в порядке ст.302 ГК РФ с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения лица, приобретшего это имущество (виндикационный иск).

В ходе рассмотрения дела суд пришел к выводу о том, вследствие недобросовестных действий лиц, действовавших от имени Козлова А.М. при заключении договора приватизации, потерпели обе стороны — город Москва и Кириллова М.В. Ни истец, ни ответчики не знали и не могли знать, что квартира выбыла из владения одного помимо его воли и приобретена другим у лица, которое не имело права ее отчуждать.

Однако, в ходе рассмотрения дела суд пришел к выводу о том, что ответчица Кириллова М.В. является добросовестным приобретателем квартиры, и последняя является единственным местом жительства ее семьи.

К подобному выводу суд привели документы, касающиеся заключенного между Поляковой Н.Б. и Кирилловой М.В. договора купли-продажи, имеющиеся в материалах регистрационного дела, поскольку ни один из указанных документов не давал при заключении сделки оснований предполагать, что Полякова Н.Б. не имеет права отчуждать спорную квартиру.

С доводами представителя ДЖПиЖФ по г.Москве о том, что выписка из домовой книги от 18 мая 2005 года содержала в себе сведения о наличии справки о смерти Козлова А.М. от 25 апреля 2005 года, и указанные сведения должны были насторожить Кириллову М.В. суд не может согласиться, поскольку сами по себе данные сведения не свидетельствуют о том, что Полякова Н.Б. не имеет права отчуждать спорную квартиру, а дата справки о смерти Козлова А.М. - 25 апреля 2005 года не противоречит дате заключения договора купли-продажи от его имени 21 марта 2005 года между с Поляковой Н.Б., поскольку дата заключения договора предшествует дате справки. Кроме того, сведения о смерти указаны в графе выписки «когда и куда выбыл», и, по мнению суда, свидетельствуют лишь о том, что на момент заключения договора между Поляковой Н.Б. и Кирилловой М.В. Козлов А.М. с регистрационного учета из спорной квартиры снят.

Кроме того, как следует из решения Нагатинского районного суда г.Москвы от об октября 2006 года по иску Кирилловой М.В., Телятниковой Т.М. к УФМС по г.Москве о обязанности зарегистрировать по месту жительства, уже в 2006 году Кириллова М.В. и Телятникова Т.М. обращались в УФМС с просьбой о регистрации Телятниковой Т.М. в спорную квартиру по месту жительства, однако, им было отказано ввиду наличия в УФМС поддельного определения о наложении ареста на квартиру, в связи с чем решением суда иск удовлетворен и Телятникова Т.М. зарегистрирована в квартире.

Конституционный суд РФ в указанном выше Постановлении отметил, что федеральный законодатель должен предусмотреть такие механизмы реализации имущественных прав, которые обеспечивали бы защиту не только собственникам, но и добросовестным приобретателям, как участникам гражданского оборота. В противном случае незащищенность добросовестных приобретателей вступает в противоречие с конституционными принципами свободы экономической рентабельности, и свободы договоров, дестабилизирует гражданский оборот, подрывает доверие его участников друг к другу, что несовместимо с основами конституционного строя РФ как правового государства, в котором человек, его права и свободы является высшей ценностью, а их признание, соблюдение - обязанностью государства.

Признание высшей ценности прав и свобод человека означает приоритет прав и свобод человека в деятельности всех органов государства, их ориентацию на права и свободы.

Удовлетворения иска ДЖПиЖФ в рассматриваемой ситуации будет означать защиту интересов г. Москвы, без учета положений основного закона Российской Федерации об

обязанности государства защищать человека, являющегося как провозглашено Конституцией РФ, высшей ценностью.

Несмотря на то, что собственник, утративший имущество, обладает правом на виндикацию у добросовестного приобретателя в соответствие со ст.302 ГК РФ, суд принимает во внимание, что у субъекта РФ — города Москвы имеются иные способы, предусмотренные гражданским законодательством для защиты своих интересов не в ущерб собственным интересам, в частности, предусмотренных ст.ст.1064 ГК РФ путем предъявления требований непосредственно к лицу, заключившему от имени Козлова А.М. договор приватизации, поскольку его данные известны и находятся в материалах дела, учитывая, что указанное лицо, действуя по доверенности зная о смерти Козлова А.М. и прекращении срока действия доверенности, при заключении договора явно злоупотребило правами. При этом права и интересы добросовестного покупателя не будут ущемлены.

Согласно ст.18 Конституции РФ, Права и свободы человека и гражданина являются непосредственно действующими. Они определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием.

Признание прав и свобод человека и гражданина непосредственно действующими означает, что эти права реально принадлежат человеку независимо от того, конкретизированы ли они в текущем законодательстве или нет, и он может защищать их всеми способами, не запрещенными законом, руководствуясь Конституцией РФ, ссылаясь на нее. В многообразии законодательных и иных нормативно-правовых актов государства приоритет принадлежит правам и свободам человека и гражданина, которые должны вступать главным ценностным ориентиром правоприменительной практики.

При использовании предоставленных законодательством РФ прав, применяя законы, все органы и должностные лица в соответствие со ст.18 Конституции РФ, должны в первую очередь руководствоваться интересами обеспечения и защиты прав и свобод человека и гражданина.

В соответствие с ч.ч.1,2 ст.40 Конституции РФ, каждый имеет право на жилище. Органы государственной власти и органы местного самоуправления создают условия для осуществления права на жилище.

Суд принимает во внимание, что в спорной квартире проживает инвалид 2 группы бессрочно Телятников Т.М., проживающие в квартире не имеют иного места жительства, кроме спорной квартиры. Приобретая указанную квартиру, Кириллова М.В. не имела и не могла иметь представления о последствиях приобретения спорного объекта недвижимости, сбывшего из муниципальной собственности в результате незаконных действий третьих лиц, а также наличие у субъекта РФ иных возможностей защиты нарушенного права, не связанных с лишением Кирилловых и Телятниковой единственного места жительства.

Далее, ответчики заявили о пропуске срока исковой давности. Представитель истца указывал, что срок давности не пропущен.

Требования истца об истребовании имущества из чужого незаконного владения заявлены последним по принципу виндикации, т.е. применения последствий недействительности ничтожной сделки, с учетом положений Постановления Конституционного суда РФ от 21 апреля 2003 года № 6-П.

При этом, в соответствие со ст.181 ГК РФ, срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения.

Поскольку договор приватизации был заключен непосредственно работником ДЖПиЖФ по г.Москве, и в тот же день - 24 декабря 2004 года зарегистрирован, т.е. исполнен, ДЖПиЖФ знало об его исполнении еще 24 декабря 2004 года, таким образом, срок давности для применения последствий ничтожно сделки в виде виндикации истек 24 декабря 2007 года.

На требование об отчуждении имущества из чужого незаконного владения, выселении, применяется срок давности, установленный ст.196 ГК РФ - 3 года.

В суд с иском ДЖПиЖФ по г.Москве обратился 20 мая 2013 года, т.е. по истечении срока давности, что является самостоятельным основанием для отказа в иске.

При таких обстоятельствах суд не находит оснований для удовлетворения иска.

Руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований Департамента жилищной политики и жилищного фонда по г.Москве к Кирилловой Марии Валерьевне, Телятниковой Татьяне Михайловне, Дубинкину Евгению Игоревичу, Поляковой Надежде Борисовне об истребовании имущества из чужого незаконного владения, прекращении права собственности, признания права собственности, выселении отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Мосгорсуд в течение месяца со дня его изготовления в окончательной форме.

И.Е.Малова

Федеральный судья:



Обжалования решения со стороны истца не последовало. Решение вступило в законную силу. Граждан оставили в покое.

Представляется, что данное решение могло бы стать эталонным для дел подобного рода. Однако, к сожалению, это решение, равно как и решение по аналогичному делу, принятое той же судьей (см. решение Нагатинского районного суда г. Москвы от 23.11.2012 г. по делу №2-5237/12), прошли мимо внимания Верховного Суда РФ, ссылок на них нет в «Обзоре судебной практики» от 01.10.2014 года. Верховный Суд РФ предпочел в очередной раз предпринять еще одну попытку сформулировать критерии для нераскрытых в ГК понятий, вместо того, чтобы рекомендовать судам руководствоваться Конституцией РФ, как Законом прямого действия, обладающим высшей юридической силой

И последнее, что необходимо отметить. Положения и выводы указанного решения полностью соответствует выводам Президента РФ В.В. Путина, содержащимся в его выступлении на пленарном заседании Общественной палаты РФ 23 июня 2015 года.

Позиция Европейского суда по правам человека на примере Постановления «Гладышева против России»

Еще одним знаковым документом, относящимся к указанной тематике, является постановление Европейского Суда по правам человека по делу «Гладышева против России» от 6 декабря 2011 года. Полностью с ним можно ознакомиться, например, на сайте Верховного Суда РФ (http://www.vsrp.ru/Show_pdf.php?Id=8197). Кроме того, основные положения указанного постановления включены в «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2012 года», утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 10.10.2012 года.

Ниже приводится соответствующий раздел указанного Обзора.

О Б З О Р судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2012 года

ПРАКТИКА ЕВРОПЕЙСКОГО СУДА ПО ПРАВАМ ЧЕЛОВЕКА

Извлечения из постановлений

В постановлении по делу «Гладышева против России» от 6 декабря 2011 года Европейский Суд по правам человека (далее - Европейский Суд) признал нарушение статьи 8 Конвенции о защите прав человека и основных свобод (далее - Конвенция) и статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции, выразившееся в несоблюдении права заявителя на уважение жилища и лишении ее собственности.

Обстоятельства дела: Заявитель купила квартиру, в которой она проживает вместе с сыном.

Продавец квартиры В. в свою очередь купил ее у Е., которая приобрела право собственности на квартиру в порядке приватизации.

В связи с наличием информации о том, что Е. приобрела квартиру обманным путем, жилищный департамент обратился в суд с иском о признании договора приватизации и всех последующих сделок в отношении квартиры недействительными. Заявитель подала встречный иск о признании ее добросовестным приобретателем.

Дело рассматривалось неоднократно.

Решением районного суда от 9 июля 2009 года установлено, что «...приватизация квартиры, произведенная Е., была мошеннической». Что касается заявителя, суд признал, что она является добросовестным приобретателем по смыслу статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации. Однако, поскольку квартира, будучи приватизированной обманным путем, выбыла из владения города - ее законного владельца - помимо его воли, заявитель была лишена права собственности на квартиру, и квартира возвращена в собственность города. Суд распорядился о выселении заявителя без выплаты компенсации или предложения другого жилья.

Ко времени вынесения Европейским Судом постановления решение районного суда исполнено не было.

Позиция Европейского Суда: «...Любое вмешательство в собственность должно не только быть законным и иметь законную цель, но и удовлетворять требованию пропорциональности. Как неоднократно заявлял Суд, должен быть установлен справедливый баланс между потребностями, вытекающими из общих интересов общества, и необходимостью защиты основных прав человека. Необходимый баланс не будет достигнут, если заинтересованное лицо несет индивидуальное и чрезмерное бремя ...».

Отмечая, что право собственности заявителя на квартиру было признано недействительным «в связи с мошенничеством в процедурах, посредством которых квартира была приватизирована третьим лицом, в результате обнаружения поддельных документов», Европейский Суд акцентировал внимание на том, что «эти процедуры были проведены официальными органами в порядке осуществления государственной власти».

Европейский Суд отметил, что факт подделки документов мог быть установлен на стадии решения вопросов о регистрации Е. по месту жительства и приватизации спорной квартиры.

По мнению Европейского Суда, «ничто не мешало властям, отвечающим за документы Е., касающ[и]ся регистрации, социального найма и приватизации, проверить подлинность ее документов, прежде чем удовлетворять ее запросы. Именно государство обладает исключительной компетенцией по определению условий и процедур, в порядке которых оно отчуждает свои активы лицам, которые, как оно считает, имеют на это право, а также обладает исключительной компетенцией по осуществлению надзора за соблюдением этих условий. Более того, последующие сделки по квартире также подлежали легализации со стороны государства. т.е. процедуре, направленной на обеспечение дополнительной безопасности обладателя права собственности. При наличии такого большого количества контрольно-надзорных органов, подтвердивших право собственности Е., ни заявитель, ни любой другой сторонний покупатель квартиры не должны были брать на себя риск лишения права владения в связи с недостатками, которые должны были быть устранены посредством специально разработанных процедур. Надзор властей не мог служить оправданием последующей расплаты добросовестного приобретателя за рассматриваемое имущество».

Кроме того, Европейский Суд указал, что «риск совершения ошибки органом государственной власти должно нести государство, и эти ошибки не должны исправляться за счет заинтересованного лица.».

С учетом обстоятельств дела Европейский Суд пришел к выводу, что «лишение заявителя квартиры возложило на нее чрезмерное индивидуальное бремя, и что общественные интересы не являлись для этого достаточным основанием».

Относительно жалобы заявителя на нарушение права на уважение жилища, гарантированного статьей 8 Конвенции Европейский Суд отметил, что «решение о выселении заявителя был[о] вынесен[о] внутригосударственными судами автоматически после того, как они лишили [заявителя] права собственности». Однако при этом не проведен дополнительный анализ «пропорциональности меры,

которую было необходимо применить в отношении заявителя, а именно ее выселение из квартиры, которую . объявили принадлежащей государству».

Учитывая, что «ни один человек в списке очередников не был так же привязан к данной квартире, как заявитель, и вряд ли был заинтересован в этом конкретном жилище больше, чем в аналогичном», а также что «обстоятельства заявителя не давали ей права на получение взамен другого жилья, а жилищный департамент . не продемонстрировал готовности обеспечить ее после выселения постоянным или хотя бы временным жильем», Европейский Суд пришел к выводу о нарушении Конвенции, поскольку «права заявителя, гарантированные статьей 8, были полностью исключены из виду, когда дело коснулось соблюдения баланса между ее личными правами и интересами города».

Опять же в «Обзоре судебной практики» от 01.10.2014 нет ссылки на этот документ. Хотя в нем и содержится общее положение о том, что «С целью эффективной защиты прав и свобод человека судами учитываются правовые позиции Европейского Суда по правам человека, изложенные в ставших окончательными постановлениях, которые приняты в отношении других государств - участников Конвенции. При этом правовая позиция учитывается судом, если обстоятельства рассматриваемого им дела являются аналогичными обстоятельствам, ставшим предметом анализа и выводов Европейского Суда по правам человека (пункт 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2013 г. N 21 "О применении судами общей юрисдикции Конвенции о защите прав человека и основных свобод от 4 ноября 1950 года и Протоколов к ней")».

Однако мимо внимания Верховного Суда проходит то обстоятельство, что, как указано в основном тексте настоящего Заключение, это положение полностью игнорируется нижестоящими судами.

И, опять же, необходимо отметить, что выводы указанного Постановления Европейского суда по правам человека полностью соответствует выводам Президента РФ В.В. Путина, содержащимся в его выступлении на пленарном заседании Общественной палаты РФ 23 июня 2015 года.

И нельзя не обратить внимания на то, что эти выводы ЕСПЧ, которые опираются на «Конвенцию о защите прав человека и основных свобод от 4 ноября 1950 года и Протоколов к ней», полностью корреспондируются с выводами решения Нагатинского суда г. Москвы, которые опираются на Конституцию РФ.

Документ размещен на сайте Общественной палаты