

Круглый стол на тему: «Изъятие жилых помещений у добросовестных приобретателей по искам представителей государства. Практика Верховного Суда Российской Федерации и Европейского Суда по правам человека (2011-2016 гг.)»

Проект «Защити своё жильё!»



Общественная палата
Российской Федерации



ГРАЖДАНСКОЕ
ДОСТОИНСТВО

оператор конкурсов
грантов для НКО

осуществление проектов
в области защиты прав и свобод
человека и гражданина

Автономная Некоммерческая Организация



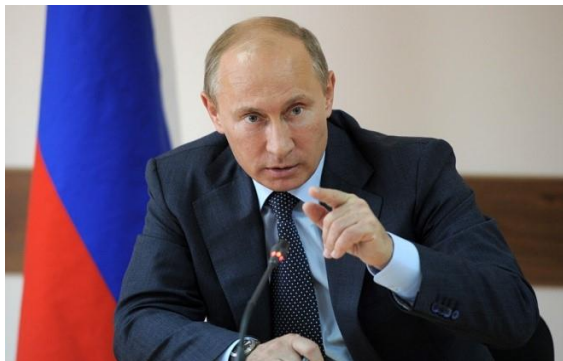
Центр защиты жилья и жилищных прав

«Что есть власть в отсутствие
правосудия, как не разбой?»

Св. Августин

АНО «Центр защиты жилья и жилищных прав»

При реализации проекта «Защити своё жильё!» используются средства государственной поддержки, выделенные в качестве гранта в соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации от 05.04.2016 г. № 68-рп и на основании конкурса, проведенного Движением «Гражданское достоинство» (<http://civildignity.ru>)



ПОЗИЦИЯ ПРЕЗИДЕНТА РОССИИ (июнь 2015 года)

«Убеждён, что 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».

«Конечно, нужно усиливать роль регистрационных палат и регистрации вообще. Это всё сейчас, по-моему, уже передано в Министерство экономического развития, Росреестр».



Общественная палата
Российской Федерации

Из доклада Общественной палаты РФ (июнь 2016 года)

«. . . особенно тревожно и печально, что, отказавшись скорректировать в новом Обзоре свою правовую позицию, ВС РФ вступает в прямое противоречие с позицией Президента Российской Федерации. И если до 23 июня 2015 года прокуроры и нижестоящие суды могли, аргументируя свои позиции, ссылаться на разъяснения ВС РФ из Обзора 2014 года, то выпустив новый Обзор, ВС РФ поставил и органы прокуратуры, и нижестоящие суды в такое положение, когда им нужно будет выбирать между позицией главы государства и гаранта Конституции Российской Федерации и позицией, изложенной в Обзоре судебной практики ВС РФ от 25 ноября 2015 года.

Какая позиция будет ими поддержана? Позиция ВС РФ или позиция главы государства, который однозначно обозначил свое негативное отношение к изъятию недвижимости у добросовестных приобретателей в целях исправления «ошибок», допущенных представителями государства».

Иск ДГИ о выселении семьи Л.

Состав семьи: Л., его супруга, мать (1954 г.р.), трое несовершеннолетних детей (2004 г.р., 2007 г.р., 2014 г.р.)

Цель приобретения квартиры: улучшение жилищных условий

История квартиры

май 2012 года – смерть владельца квартиры С.

июнь 2013 года – Ш. получает у нотариуса свидетельство о праве на наследство

март 2014 года – Ш. продает квартиру Л.

Начальные условия:

1. Л. – добросовестный приобретатель (признан решением суда).
2. Проблема возникла из-за того, что ДГИ не выполнил обязанности об оформлении квартиры, как выморочного имущества, в собственность города, которая возлагалась на него Постановлением Правительства Москвы от 22.07.2008 г. №639-ПП «О работе с жилыми помещениями, переходящими в порядке наследования по закону в собственность города Москвы...», в результате чего квартира выбыла из собственности города по документам о наследовании, оформленным нотариусом на основании поддельного завещания.

В ЭТИХ УСЛОВИЯХ:

Позиция Президента России:

Добросовестный приобретатель должен быть освобожден от любых проблем, которые с этим связаны. Государство допустило ошибку – и государство обязано эту ошибку решать самостоятельно.

Позиция суда первой инстанции:

«... спорная квартира выбыла из собственности города Москвы в связи с тем, что Департамент городского имущества города Москвы не выполнил возложенные на него обязанности, не проявлял должного интереса к квартире, не принял ее в свое фактическое владение, не обеспечил необходимые меры к сохранности квартиры». Законные основания для удовлетворения требований ДГИ отсутствуют. Отказать в удовлетворении исковых требований.

Позиция суда апелляционной инстанции:

«... несовершенство уполномоченными органами действий по оформлению выморочного имущества не является таким бездействием, в результате которого можно было бы признать, что уполномоченные органы создали условия для ее выбытия из владения города Москвы». Решение суда первой инстанции отменить как не основанное на законе, вынести новое решение об истребовании квартиры от добросовестного приобретателя и выселение семьи добросовестного приобретателя без предоставления иного жилья.

Позиции Верховного Суда РФ

(из Обзоров судебной практики, 2014-2015 гг.)

Не доверяйте решениям суда, а также нотариусам

«Если право собственности на это жилое помещение было зарегистрировано за другим лицом (например, 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**), которое в дальнейшем произвело его отчуждение, 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».

Пример с «фиктивными документами» – поддельные нотариальные акты о наследовании выморочного имущества (сотни случаев).

Пример с «впоследствии отмененным решением суда» - ситуация в Щербинке.

Позиции Верховного Суда РФ (из Обзоров судебной практики, 2014-2015 гг.)

Не доверяйте записям Росреестра

«Разрешая вопрос о добросовестности приобретателя, суды учитывают **не только наличие записи в ЕГРП** о праве собственности отчуждателя имущества, но и какие меры принимались им для выяснения прав лица, отчуждающего это имущество». . . «Суды исходят из того, что о добросовестность приобретателя может, в частности, свидетельствовать ознакомление его со всеми правоустанавливающими документами на недвижимость, выяснение оснований возникновения к продавца права собственности».

Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон №218-ФЗ)

*«государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения **государством** возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества»*

Всего Общественная палата РФ направила авторам законопроекта, депутатам и сенаторам более 10 замечаний к Закону №218-ФЗ с целью исправления тех его положений, которые реально понижают статус института государственной регистрации права

С даты принятия Закона №218-ФЗ и до его вступления в силу было принято 11 федеральных законов, вносящих в него изменения, но замечания Общественной палаты РФ так и не были учтены.

 ИЗ ВЫСТУПЛЕНИЯ ПРЕЗИДЕНТА НА ОП РФ 23 ИЮНЯ 2015 г.

 ЗАКОНОПРОЕКТ ПО ИТОГАМ ВЫСТУПЛЕНИЯ ПРЕЗИДЕНТА

Позиция Президента РФ

«Если речь идет о добросовестном приобретателе, а проблемы возникли из-за ненадлежащего исполнения органами власти своих функций, то добросовестный приобретатель должен быть освобожден от всех проблем».

Основные причины возникновения проблем

1		2		3			4
Приватизация		«Наследование» выморочного имущества		Изменение условий «задним числом»			Недосмотр (ошибки) или недобросовестные действия государственных регистраторов
1.1.	1.2.	2.1	2.2.	3.1.	3.2.	3.3.	
На основании решений уполномоченного органа гос. власти или органа местного самоуправления	На основании отмененных как незаконных, но исполненных судебных постановлений	На основании выданных нотариусом свидетельств о праве на наследство	На основании отмененных как незаконных, но исполненных судебных постановлений	«Незаконное строительство» на основании выданных уполномоченными организациями разрешительных документов	Изменение границ объекта культурного наследия	Изменение границ зоны охраны	

Приведенная таблица не описывает исчерпывающий перечень ситуаций, когда представители государства в том или ином качестве принимают участие в незаконном выбытии недвижимого имущества из государственной (муниципальной) собственности и его легализации на вторичном рынке недвижимости. Таблица призвана лишь продемонстрировать факт существования многообразия ситуаций, которые не учитывает предлагаемый Правительством РФ законопроект, но в которых необходимо защитить добросовестных приобретателей от проблем, возникших при участии представителей государства.

Иски структур Газпрома

к владельцам земельных участков и дачных построек

Суть проблемы

Газпром обращается с исками к гражданам о сносе построек, поскольку земельный участок попадает в **границы охранной зоны трубопровода**. Однако проблема в том, что охранные зоны трубопроводов не внесены в земельный кадастр и о наличии этих охранных зон **не знают ни жители, ни местные власти**. В этой ситуации граждане получают от местных властей надлежащим образом оформленные документы на земельные участки и разрешения на строительство. А через много лет после завершения строительства получают иски от Газпрома, который обязан был озаботиться внесением границ охранных зон в земельный кадастр, **но не сделал этого**.

Массовость явления

Подобная ситуация возникла во многих регионах: Калининградская, Московская, Владимирская, Рязанская, Тульская, Воронежская, Тамбовская, Липецкая, Томская области, Краснодарский край, ХМАО, Республика Коми и другие. Причем, в каждом случае речь идет о сотнях строений.

МАСШТАБ БЕДСТВИЯ

Только в 2016 году Европейский Суд по правам человека вынес в пользу граждан РФ решения по **30 жалобам** на изъятие государством жилых помещений. Еще десятки жалоб находятся на рассмотрении. Россия обязана исполнить решения ЕСПЧ - вернуть жилье гражданам, компенсировать судебные расходы и возместить моральный ущерб.

Реальное количество исков госорганов к добросовестным приобретателям об истребовании квартир и выселении граждан установить невозможно поскольку отсутствует соответствующая судебная статистика. В конце 2016 года Мэр Москвы представил в Минэкономразвития сведения о **156** исках ДГИ, поданных в московские суды в 2013-2015 гг., что **не соответствует действительности**. Так, например, по микрорайону «Щербинка» района «Южное Бутово» города Москвы в этот период Зюзинским районным судом г. Москвы были рассмотрены и удовлетворены **150 исков ДГИ** об истребовании квартир и выселении граждан. В Чертановском районном суде г. Москвы в этот же период были рассмотрены не менее **55 исков ДГИ**. В 2015 году в Кузьминский районный суд г. Москвы было подано более **75 исков ДГИ**.

Страшный суд

До каких пор добросовестных приобретателей жилья будут переселять на улицу без права переписки

22 июня 2016 в 17:19, просмотров: 11280



В 2011 году семья молодых москвичей Соколиных решила обзавестись собственным жильем. К тому времени каждый из супругов был прописан у своих родителей, но собственного жилья не имел. А дочери Соколиных шел шестой год, и пора было определяться со школой.

Елена Соколова — преподаватель математики в школе, а Игорь Соколин — инженер. Своих денег на покупку квартиры у Соколиных не было, и пришлось брать ипотечный кредит.

И вот в июле 2011 года Соколины наконец купили квартиру. Правда, не в старой Москве, а за МКАД, в Южном Бутове, на улице Маршала Савицкого. Зато удалось приобрести двухкомнатную квартиру в доме 2008 года постройки, и это было похоже на счастье.



09:05

10:05

СЛУШАТЬ ЭФИР

ВИДЕОТРАНСЛЯЦИЯ

ТЕЛЕФОН

+7 495 232 15 5

СЕЙЧАС Формула смысла

Формула смысла. Юрий Громыко

Вся программа передач

Украина
13222 материалаМигранты в Европе
1405 материаловАссанж и WikiLeaks
225 материаловУбийство Ким Чен Нама
40 материалов

ТЕМА: ТРЕВОЖНАЯ КНОПКА НЕДВИЖИМОСТЬ

18:53, 23 марта 2016

С вещами на выход: покупателей квартир с "тёмным прошлым" попросили вернуть их государству

Александр
Санжиев
Корреспондент

СЛУШАТЬ

СКАЧАТЬ

ПОДЕЛИТЬСЯ:

VKONTAKTE

FACEBOOK

TWITTER

OK

18 московских семей могут остаться без жилья из-за аферистов. Несколько лет назад государственными квартирами завладели мошенники и продали их ничего не подозревающим покупателям. Преступников осудили, а от нынешних владельцев город требуют вернуть жилплощадь. Подробнее - в спецпроекте "Тревожная кнопка" на "[Вестях FM](#)".

18 московских семей могут остаться без жилья. Департамент городского имущества потребовал через суд вернуть квартиры государству, ссылаясь на то, что ими завладели незаконно. К примеру, Елена Данченко в 2007 году купила двушку в столичной пятиэтажке. Сделка прошла успешно. Регистрация в Росреестре - тоже. Жила и радовалась. Однако в прошлом году случайно узнала, что квартира - под арестом.

"У нас требуют нашу единственную квартиру и выселяют нас на улицу только потому, что Департамент городского имущества в своё время не



Добросовестные
приобретатели



КРАСНАЯ ВЕСНА ВСУ сбили беспилотник ОБСЕ

09:42 Один из «списков Шиндлера» уйдет с молотка в США

09:34 «Торонто» переиграл «Филадельфию» в матче НХЛ

Дышло законодательства: в Москве лишают жилья из-за ошибки департамента

Общество

По решению суда квартиру добросовестного приобретателя передадут городу



Иллюстрация: tales-game.net


Лиса и избушка



В Москве добросовестных покупателей квартир выселяют на улицу



Россия 24

 Подписаться 640 697



СОБЫТИЕ
ЛЮДИ
ИНТРИГА
СКАНДАЛ
КОНФЛИКТ
ТЕНДЕНЦИИ

Выморочное правосудие Москвы

Опубликовано: 28 Марта 2016 11:39

0 26350

Онлайн-версия

Артем ИУТЕНКОВ



Зачем чиновники по всей стране начали охоту за квадратными метрами, в результате которой добросовестные приобретатели лишаются своего единственного жилья?

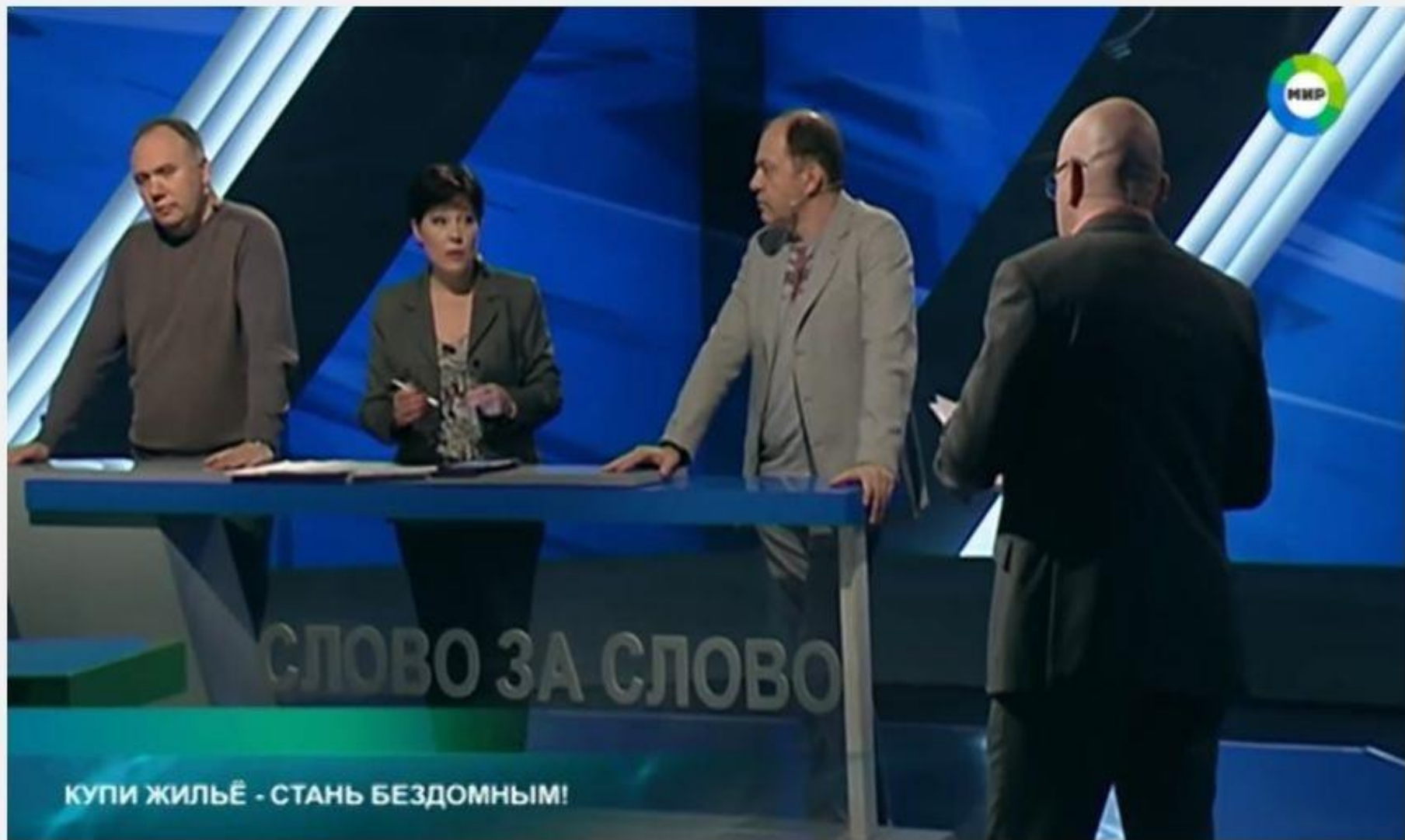
По мнению экспертов Общественной палаты, только в Москве каждая четвёртая квартира, выставленная на вторичный рынок, имеет тёмную биографию. Последние несколько лет квартирные мошенники стали всё чаще попадать в руки правоохранительных органов. Среди них нотариусы, сотрудники ДЭЗ и паспортных столов. Однако чиновники свои претензии, на квартиры, незаконно выведенные из государственного оборота, но успевшие поменять двух-трёх владельцев, предъявляют не к ним, а к последним приобретателям. Суды, как под копирку, принимают сторону представителей государственных органов и своим решением выселяют в буквальном смысле на улицу пенсионеров, многодетные семьи и детей-инвалидов. «Совершенно секретно» попыталась разобраться, реально ли сегодня при покупке квартиры обезопасить себя от мошенников? Кто сегодня отвечает за чистоту и прозрачность сделки с

В других СМИ

НОВОСТИ

[Все новости](#)

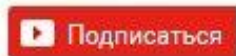
НОВОСТИ МИРТЕСЕН

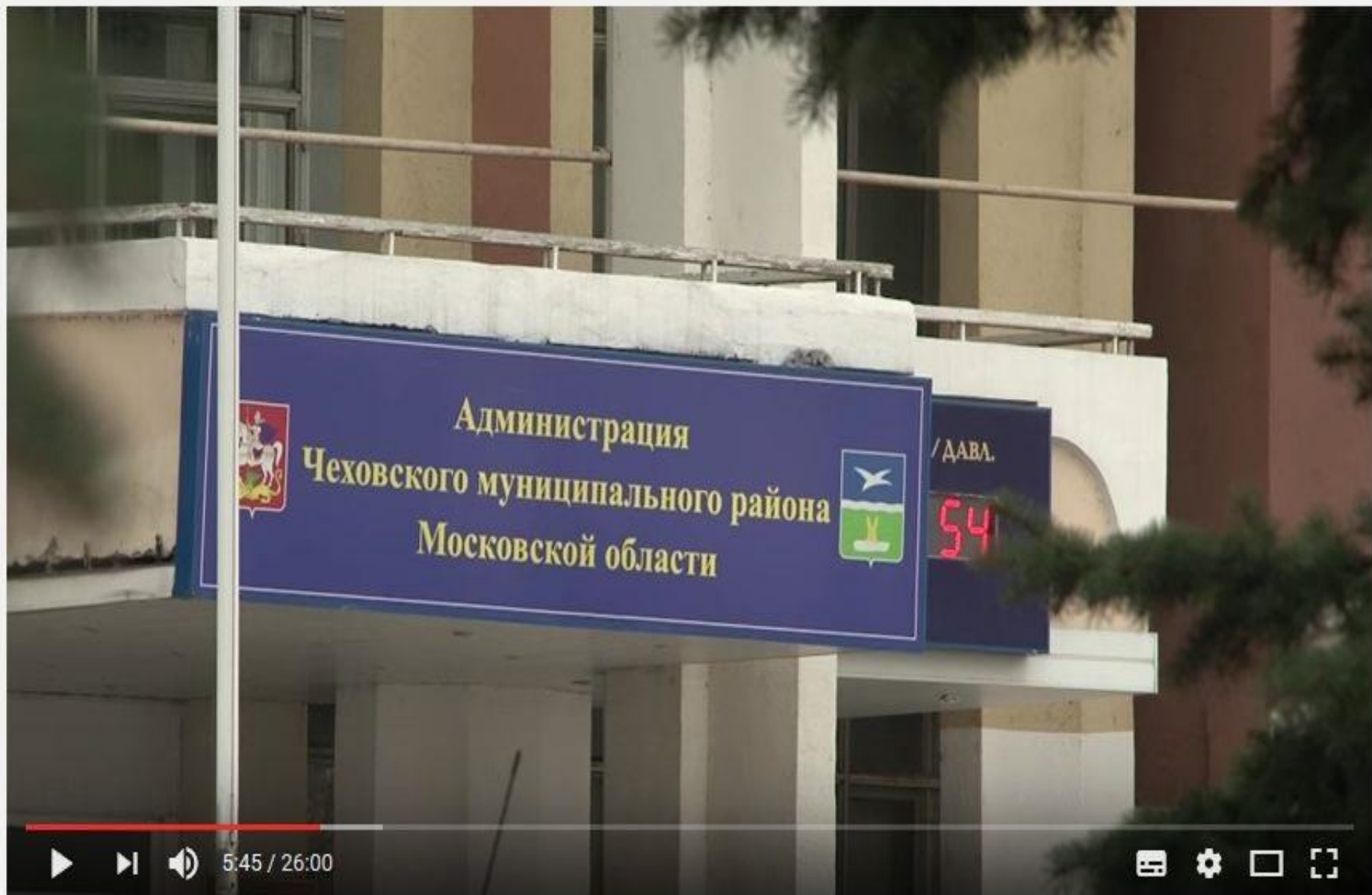



СЛОВО ЗА СЛОВО: Купи жилье – стань бездомным



МТРК Мир





 ПРАВОВИДИМ 15 Изъятие квартир у граждан



В Чехове пытаются выселить семью из квартиры, проданной мошенниками

Преступление, совершённое несколько лет назад чиновниками-аферистами и их подельниками, больно ударило по обманутой семье, заплатившей преступникам за краденую жилплощадь.

Напомним, с сентября 2011 года по май 2012 года начальник отдела жилищных вопросов районной Администрации Чеховского муниципального района Леонид Бобровский, а также находившиеся с ними в сговоре риэлторы Ольга Абрамова, Вячеслав Савичев и Илья Топоров при содействии одного из бывших заместителей Главы Чеховского муниципального района продали «налево» пять муниципальных квартир общей стоимостью около 19 миллионов рублей. Афера была раскрыта в 2013 году, год спустя преступники получили условные сроки.

Похищенное жильё по решению Чеховского районного суда было возвращено в собственность муниципального образования. В том числе – квартира, которую мошенники успели реализовать на вторичном рынке недвижимости и которую приобрела семья Ф. При этом сделка купли-продажи была зарегистрирована в Росреестре, а судом установлена добросовестность приобретения этого жилья. Семья Ф., которая проживает в квартире с малолетним ребёнком, подала апелляционную жалобу в Московский областной суд в ответ на требование покинуть приобретённое у мошенников жильё. Однако Судебная коллегия по гражданским делам Мособлсуда, рассмотревшая в июле 2015 года апелляционную жалобу Ф., оставила решение нижестоящего суда об изъятии квартиры и выселении семьи из их единственного жилья без изменения.

В ноябре прошлого года отчаявшиеся люди обратились к правозащитникам, Заместитель секретаря Общественной палаты Александр Музыкантский взял ситуацию на контроль. Несколько дней назад, после прямого обращения правозащитников, Президиум Московского областного суда отменил апелляционное определение об истребовании квартиры у семьи Ф. и направил дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Невинные и бездомные

Люди, честно купившие жилье, оказываются на улице из-за дыры в законе

28 сентября 2016 в 19:33, просмотров: 7893



Жил-был в Москве Юрий Викторович Степанов. В апреле 1988 года 23-летний Степанов переехал из 3-комнатной квартиры на Большой Черкизовской улице в 2-комнатную квартиру в доме 3, корпус 1, на Открытом шоссе. Видимо, это был родственный обмен.

Чем занимался Юрий Степанов, я не знаю. Знаю только, что 5 декабря 2000 года 35-летний Степанов умер от многочисленных травм, причиненных тупым предметом.

