

## **ДОКЛАД ПО ТЕМЕ: «Истребование жилья у добросовестных приобретателей по искам органов государственной власти»**

В настоящее время в нашей стране имеется определенная категория граждан, которым пришлось столкнуться с проблемой изъятия у них в судебном порядке жилых помещений (квартир) по искам органов государственной власти или местного самоуправления. **На мой взгляд, город Москва в этом вопросе лидер.**

Единственная причина, по которой квартиры изымаются у граждан, является то обстоятельство, что в прошлом эти квартиры были похищены из государственной (муниципальной) собственности.

Граждане, у которых изымают квартиры, как минимум, те, которые обращались лично ко мне, в подавляющем большинстве случаев являются добросовестными приобретателями - при покупке квартиры эти люди ничего не знали о криминальном прошлом такой квартиры. Многие из них в судебном порядке признаны добросовестными приобретателями, есть и те, кого таковыми не признали, но имеются обоснованные сомнения в беспристрастности суда.

Что касается отношения органов власти города Москвы к этой проблеме, то в настоящее время оно заключается в том, что с одной стороны, Гражданский кодекс РФ предоставляет органам государственной власти право на обращение в суд с иском об истребовании квартир от добросовестных приобретателей, а с другой стороны, изъятие квартир у граждан осуществляется на основании вступивших в законную силу судебных актов. Другими словами, органы власти Москвы дают понять, что они действуют исключительно в рамках закона.

**На мой взгляд, достаточно странно ссылаться на законность своих действий, нарушая при этом конституционные права граждан.**

Вообще, трудно «переоценить» тот вклад, который внесли органы власти Москвы в создание проблемы изъятия жилья у граждан - добросовестных приобретателей.

Текущая ситуация в городе Москве, связанная с нарушением конституционных прав граждан - добросовестных приобретателей, это прямое следствие деструктивной позиции органов власти города Москвы, которые вместо судебного преследования лиц, ответственных за первоначальное выбытие жилых помещений из собственности города Москвы (что было бы справедливо), как минимум, через гражданские иски о возмещении ущерба, предпочитает изымать собственность у добросовестных приобретателей жилья.

Всегда обращало на себя внимание то обстоятельство, что возможность первоначального выбытия квартир из собственности города возникла в результате либо действий, либо бездействия представителей уполномоченных городских организаций и органов власти города Москвы. Другими словами, первопричину

выбытия квартир из городской собственности необходимо искать в работе городских органов власти и уполномоченных организаций.

Если же анализировать проблему на системном уровне, то можно увидеть и более глубокий ее аспект – органам власти Москвы никогда бы не удалось отнять квартиры у граждан, если бы суды действовали в строгом соответствии с положениями Конституции РФ и международными обязательствами России.

**6 декабря 2011 г.** было вынесено Постановление Европейского Суда по правам человека по делу «Гладышева против России», которое, по мнению многих, должно было кардинальным образом изменить ситуацию с изъятием государством собственности у добросовестных приобретателей. Все мы, кто искренне надеялся на это, исходили из следующего:

Отказ России от обращения в Большую Палату Европейского Суда по правам человека рассматривался пострадавшими гражданами как свидетельство согласия России с выводами Палаты Европейского Суда по правам человека (Первая секция), изложенными в Постановлении Суда по делу «Гладышева против России», о нарушении Россией, в лице ее судебных органов, прав заявительницы, гарантированных ей положениями статьи 8 Конвенции о защите прав человека и основных свобод (право на уважение жилища) и статьи 1 Протокола №1 к ней (право на уважение собственности).

Согласно пункту 1 статьи 46 Конвенции о защите прав человека и основных свобод Россия обязана исполнить ставшее окончательным Постановление Европейского Суда по правам человека по делу «Гладышева 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 длящегося нарушения прав человека.**

В 2003 году Пленум Верховного Суда РФ в Постановлении № 5 от 10.10.2003 г. «О применении судами общей юрисдикции общепризнанных принципов и норм международного права и международных договоров Российской Федерации» указал на то, что «Выполнение постановлений, касающихся Российской Федерации, предполагает в случае необходимости обязательство со стороны государства

принять меры частного характера, направленные на устранение нарушений прав человека, предусмотренных Конвенцией, и последствий этих нарушений для заявителя, а также меры общего характера, с тем чтобы предупредить повторение подобных нарушений. **Суды в пределах своей компетенции должны действовать таким образом, чтобы обеспечить выполнение обязательств государства, вытекающих из участия Российской Федерации в Конвенции о защите прав человека и основных свобод».**

В 2007 году Конституционный Суд РФ в Постановлении №2-П от 05.02.2007 г., обратил внимание законодателя и правоприменительных органов на то, что «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.»**

**10 октября 2012 г.** Президиум Верховного Суда РФ утвердил «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2012 года», в котором приводятся **правовые позиции Европейского Суда по правам человека, изложенные в Постановлении Суда по делу «Гладышева против России».**

**27 июня 2013 г.** Пленум Верховного Суда РФ в Постановлении № 21 «О применении судами общей юрисдикции Конвенции о защите прав человека и основных свобод от 4 ноября 1950 года и Протоколов к ней» еще раз обратил внимание судов на то, что «Правовые позиции Европейского Суда учитываются при применении законодательства Российской Федерации. В частности, **содержание прав и свобод, предусмотренных законодательством Российской Федерации, должно определяться с учетом содержания аналогичных прав и свобод, раскрываемого Европейским Судом при применении Конвенции и Протоколов к ней».**

В действительности, к огромному сожалению, за три с лишним года на системном уровне ни в законодательстве, ни в работе судов, ни в позиции органов власти Москвы ничего кардинально не изменилось.

Да, имеют место единичные акты «восстановления» прав некоторых граждан.

Например, начиная с прошлого года, органы власти города Москвы начали передавать по договорам социального найма пострадавшим квартиры, изъятые у них ранее, но передают не всем, а единицам, остальным отказывают. На мой взгляд, это не решение проблемы, а лишь попытка снизить «градус напряженности».

В 2011 и 2014 году Верховный Суд РФ пересмотрел по одному делу в пользу добросовестных приобретателей. Еще два дела были пересмотрены ранее – в 2009 и 2010 годах. Возможно, есть еще несколько пересмотренных дел, но в подавляющем большинстве случаев судьи Верховного Суда РФ не видят нарушений со стороны нижестоящих судов, а такие нарушения, без всяких преувеличений, есть в каждом деле.

Какие же нарушения Конвенции о защите прав человека и основных свобод увидел Европейский Суд по правам человека в деле «Гладышева против России»?

Ключевым нарушением Конвенции Европейский Суд посчитал несоблюдение московскими судами принципа пропорциональности при вмешательстве в право собственности гражданина. В частности, Европейский Суд указал на то, что:

**«Вмешательство в право на уважение собственности, следовательно, должно устанавливать «справедливое равновесие» между потребностями общества или общим интересом и требованиями защиты фундаментальных прав лица» (см. п.66 Постановления Суда по делу «Гладышева против России»).**

**«В частности, должно быть достигнуто разумное соотношение пропорциональности между применяемыми средствами и целью, преследуемой мерой, которая лишает лица его имущества или контролирует его использование» (см. п.66 Постановления Суда по делу «Гладышева против России»).**

**«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» (см. п.67 Постановления Суда по делу «Гладышева против России»).**

Суть вышеизложенного проста – при любом изъятии государством собственности у граждан, в том числе в порядке применения статей 301 и 302 Гражданского кодекса РФ, должен рассматриваться вопрос о выплате этому гражданину денежной компенсации. При этом Европейский Суд исходит из того, что такая выплата должна осуществляться именно государством, а не продавцом квартиры.

Где, в каком решении московского суда, да и любого другого российского суда, при удовлетворении иска государственного органа об истребовании квартиры у гражданина - добросовестного приобретателя этому гражданину присуждалась бы денежная компенсация за такое изъятие? **Нет таких решений.**

Значит, можно смело утверждать, что все решения российских судов, связанные с истребованием квартир у добросовестных приобретателей по искам государственных органов, являются незаконными, такие решения не только нарушают фундаментальные конституционные права граждан, но и свидетельствуют о несоблюдении Россией, в лице ее государственных органов, международных обязательств.

Кстати, Европейский Суд по правам человека, рассматривая дело «Гладышева против России» указал, что принцип пропорциональности был нарушен и при вынесении той части решения национальных судов, где предписывалось выселить семью Гладышевых из квартиры без предоставления иного жилого помещения. Другими словами, принимая решение о выселении, национальный суд обязан рассматривать вопрос о том, где после выселения граждане будут проживать. Разве суды рассматривают подобные вопросы? **Нет.**

Значит и в этой части решения российских судов являются незаконными.

**Существование подобных судебных решений, безусловно, подрывает доверие общества к судебной системе и его уверенности в том, что правосудие осуществляется компетентно и справедливо.**

Еще одна очень важная правовая позиция Европейского Суда по делу «Гладышева против России» заключается в следующем:

«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**» (см. п.79 Постановления Суда по делу «Гладышева против России»).

«Европейский Суд напоминает, что ошибки или просчеты государственных органов должны служить выгоде заинтересованных лиц, особенно в отсутствие иных конфликтующих интересов. Иными словами, **риск любой ошибки, допущенной государственным органом, должно нести государство, и ошибки не должны устраняться за счет заинтересованного лица**» (см. п.80 Постановления Суда по делу «Гладышева против России»).

Другими словами, введенная государством процедура государственной регистрации прав на недвижимое имущество, специально направленная на повышение безопасности собственника, освобождает любого покупателя недвижимости от оценки риска прекращения права собственности. Государство выступает гарантом законности сделок с недвижимым имуществом и если представители государства недобросовестно исполняют свои обязанности, то все неблагоприятные последствия такой недобросовестности должно нести государство – ошибки, допущенные в результате недосмотра представителей государства не должны устраняться за счет граждан.

Необходимо отметить, что официальная позиция Верховного Суда РФ находится в некотором противоречии с вышеуказанной позицией Европейского Суда:

«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. п.38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума Высшего арбитражного суда РФ № 22 от 29.04.2010 г.).

**«В то же время запись в ЕГРП о праве собственности отчуждателя не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя.»** (см. п.38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума Высшего арбитражного суда РФ № 22 от 29.04.2010 г.).

«Разрешая вопрос о добросовестности (недобросовестности) приобретателя жилого помещения, необходимо учитывать осведомленность приобретателя жилого помещения о наличии записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о праве собственности отчуждателя имущества, **а также принятие им разумных мер для выяснения правомочий продавца на отчуждение жилого помещения.**» (см. «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).

Если Европейский Суд исходит из того, что именно государство несет ответственность за юридическую чистоту титула продавца квартиры и покупатель не обязан совершать дополнительные действия по проверке этой юридической чистоты, то Верховный Суд РФ исходит из обратного и, по сути, призывает граждан при покупке квартиры не доверять данным Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (т.е. государству), возлагая на покупателя обязанность по проверке юридической чистоты титула продавца.

Примечательно, что вышеуказанная позиция Верховного Суда РФ это явная демонстрация игнорирования основополагающего принципа международного права - **принципа добросовестного выполнения международных обязательств** (см. преамбулу Федерального закона от 15.07.1995 г. № 101-ФЗ «О международных договорах Российской Федерации»).

Высшие судебные инстанции России вообще иногда поступали странным образом. Например, в **апреле 2010 года** Пленум Верховного Суда РФ совместно с Пленумом Высшего арбитражного суда РФ почему-то решили, что при рассмотрении дел об истребовании имущества из чужого незаконного владения именно ответчик (последний покупатель имущества) должен доказать свою добросовестность, хотя логичнее было бы требовать от истца доказать недобросовестность ответчика при приобретении имущества, так как добросовестность последнего в силу положений статьи 10 Гражданского кодекса РФ предполагается. Примечательно то, что при рассмотрении исков органов власти Москвы об истребовании квартир у граждан некоторые суды все же игнорировали эту спорную позицию высших судебных инстанций и признавали граждан добросовестными приобретателями на том основании, что истец не доказал обратного. Конечно, сам по себе факт установления добросовестности ответчика при покупке квартиры на окончательное решение судов об изъятии квартир у граждан не влиял – квартиры все равно изымали.

Касаясь вопроса добросовестности, необходимо отметить, что законодательство не содержит какого-либо перечня действий, выполнение которых гарантирует покупателю квартиры, что в будущем он не столкнется с проблемой изъятия у него этой квартиры органами государственной власти. Судебная практика в этом вопросе также неоднозначна. Всю глубину неопределенности в этом вопросе демонстрирует «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.

Что же, по мнению Верховного Суда РФ, будет указывать в пользу добросовестности приобретателя имущества?

**Первое** это, конечно, возмездность сделки (это условие добросовестности прямо следует из закона).

**Второе** 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 получения информации о возможном наличии обременений, включая наложенный арест.

**Третье** это ознакомление покупателя со всеми правоустанавливающими документами на недвижимость.

**Четвертое** это выяснение покупателем оснований возникновения у продавца недвижимого имущества права собственности.

**Пятое** это осмотр покупателем жилого помещения до его приобретения.

**Шестое** это иные факты, обусловленные конкретными обстоятельствами дела (пожалуй, одно из самых спорных моментов вышеуказанного Обзора судебной практики).

Последнего покупателя квартиры точно не признают добросовестным приобретателем в случае, если, например, «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.»

На первый взгляд все это выглядит логично, но это только на первый взгляд. В действительности, это не более логично, чем возложение бремени доказывания добросовестности на последнего покупателя квартиры. Кроме того, отсутствие четких ориентиров неоправданно расширяет рамки усмотрения судей при оценке тех или иных доказательств и создает предпосылки для судебного произвола.

Например, что означает «выяснение покупателем оснований возникновения у продавца недвижимого имущества права собственности»? Обычно основания возникновения права собственности на недвижимое имущество у продавца устанавливаются из содержания правоустанавливающих документов. Или Верховный Суд РФ имеет в виду что-то другое?

Или, например, что означает «ознакомление покупателя со **ВСЕМИ** правоустанавливающими документами на недвижимость»? Что такое **ВСЕ** правоустанавливающие документы? Достаточно ли ознакомиться с договором, заключенным с предыдущим собственником, свидетельством о регистрации права собственности продавца и выпиской из ЕГРП на текущую дату? Или нужно ознакомиться еще с какими-то документами? Кстати, выписка из ЕГРП о правах продавца на квартиру для доказывания добросовестности приобретателя это вообще не документ, так как еще в 2010 году Верховный Суд РФ указал, что «запись в ЕГРП о праве собственности отчуждателя не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя.» (см. п.38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума Высшего арбитражного суда РФ № 22 от 29.04.2010 г.).



**А что означает «иные факты, обусловленные конкретными обстоятельствами дела»? Что еще такое должен сделать покупатель, чтобы гарантированно обезопасить себя от изъятия квартиры в будущем?**

**Вопросов больше, чем ответов.**

Теперь вернемся к ситуации, когда «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.»

Возможно, в деле, которое имеет в виду Верховный Суд РФ, были еще какие-то дополнительные обстоятельства, о которых нам неизвестно, но, по моему мнению, сама по себе неоднократная перепродажа квартиры в течение полутора месяцев не является абсолютно достоверным доказательством недобросовестности покупателя. 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.

Что касается занижения цены в тексте договора, то здесь тоже не нужно ничего придумывать. Все мы понимаем, что покупатели недвижимости являются заложниками правил игры, установленных на рынке недвижимости, и вынуждены выполнять те условия, которые им диктует этот рынок. Занижение цены в тексте договора использовалось и используется продавцами недвижимости в целях уклонения от уплаты налогов в сделках, когда продавец владеет квартирой мене трех лет, но, как правило, при совершении такой сделки, продавец на ту сумму, которая не была указана в тексте договора, выдает покупателю расписку, то **есть по факту всегда покупатель, действуя добросовестно, платит за квартиру рыночную цену.** Другой вопрос, что такие расписки судом при оценке доказательств не всегда учитываются, и тогда в судебных решениях появляется фраза «квартира была продана по цене существенно ниже ее рыночной стоимости». Жизненный опыт подсказывает мне не доверять таким фразам в решениях судов, вся правда находится в материалах гражданских дел – такие расписки в них имеются.

Когда речь заходит об оценке судами доказательств в делах, связанных с изъятием квартир у добросовестных приобретателей по искам органов государственной власти сразу вспоминается следующая часть Обзора судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления (*цитирую дословно*):

«Поскольку орган муниципального образования являлся стороной не только договора социального найма, но и договора передачи квартиры, имел возможность проверить соответствие действительности представленных Л. документов, однако не проявил должной осмотрительности, суд пришел к правильному выводу о том, что спорное жилое помещение было отчуждено муниципальным образованием и передано во владение Л. по воле собственника жилищного фонда и в силу пункта 1

статьи 302 ГК РФ не могло быть истребовано от добросовестного приобретателя М., приобретшего его у Л. по договору купли-продажи.».

**Так вот.** Еще несколько лет назад аналогичные обстоятельства оценивались судами как указывающие на отсутствие воли собственника на первоначальное выбытие имущества из государственной собственности. На основании таких выводов людей лишали собственности и выселяли на улицу. Изменение позиции судебных органов на судьбы этих людей никак не повлияло. Государство, в лице своих судебных органов, просто искалечило людям судьбы. **И никто за это до сих пор не ответил. Такие незаконные решения судов до сих пор не отменены.**

Поэтому у меня есть веские основания не доверять судам и не соглашаться с текущей логикой рассуждений Верховного Суда РФ в вопросе оценки добросовестности или недобросовестности покупателей квартир. **Ошибки государственных органов слишком дорого обходятся людям.**

Давайте взглянем на проблему со стороны. Ну, невозможно вообразить, чтобы, например, многодетная семья умышленно купила квартиру с криминальным прошлым. **Это к вопросу о разумности действий покупателей.**

**Обычная житейская логика** подсказывает, что обычные люди (не мошенники) не покупают квартиры, если не уверены (или их не убедили) в том, что сделка является юридически чистой.

Между тем, квартиры отнимают у обычных людей, а мошенники остаются безнаказанными. Недопустимо наказывать пострадавших, отнимать у них жилье, только из-за того, что они попались на уловки мошенников.

А кто собственно создал условия для мошенничества?

Кто подписывал незаконные приватизационные сделки? **Официальные представители органов власти Москвы.**

Кто оформлял приватизационные сделки на умерших? **Снова официальные представители органов власти Москвы.**

Кто регистрировал задним числом в квартиры мошенников и снимал с регистрационного учета умерших нанимателей и собственников как живых? **Сотрудники паспортных столов.**

Кто, зная об информационных запретах, не сообщал об этом покупателям? **Сотрудники Росреестра.**

Есть случаи, когда мошенники становились собственниками на основании подлинных решений судебных органов. Кто в этом виноват? **Конечно, суд.**

А кто-нибудь привлек этих представителей государства к ответственности? Где приговоры и решения судов о взыскании с этих лиц ущерба, причиненного городу Москве и пострадавшим людям? **Что-то не слышно об этом.**

Теперь давайте на минуту представим, что государство все-таки решит предпринять хоть какие-то реальные шаги по принятию мер общего характера «в целях прекращения длящегося нарушения прав человека» и решит вернуть изъятые квартиры гражданам. Мой личный пример показывает, что все это будет встроено в

существующую систему судопроизводства – все будет происходить в рамках очередных судебных разбирательств с отменой ранее вынесенного судебного решения и, наконец, вынесением судом определения о повороте исполнения отмененного судебного решения.

Теоретически, процессуальный институт поворота исполнения решения суда должен позволять восстанавливать права и охраняемые законом интересы заинтересованной стороны, нарушенные исполнением отмененного в дальнейшем судебного акта.

Общеизвестно, что институт поворота исполнения решения суда основан на общепризнанном принципе, в силу которого признание незаконным и отмена исполненного решения, которым были установлены правовые отношения между сторонами, должны влечь за собой обращение обеих сторон в то положение, в котором они находились до исполнения решения (реституция) – исходя из этого положения Европейский Суд Постановлением по делу «Гладышева против России» предписал России обеспечить при помощи соответствующих мер полное **восстановление (restitutio in integrum)** права собственности заявительницы на квартиру.

Комитет Министров Совета Европы, под контролем которого проводится исполнение постановлений Европейского Суда по правам человека, в рекомендации от 19.01.2000 г. N R (2000) 2 «По пересмотру дел и возобновлению производства по делу на внутригосударственном уровне в связи с постановлениями Европейского Суда по правам человека» также указывает на обязанность государства-ответчика осуществлять меры, обеспечивающие, **восстановление той ситуации**, в которой лицо находилось до нарушения государством Конвенции о защите прав человека и основных свобод (**restitutio in integrum**).

Официальная же позиция, например, Управления Росреестра по Москве в настоящее время заключается в том, что законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним не содержит предписаний и процедур, связанных с исполнением судебных актов о повороте исполнения ранее принятых судебных актов.

Другим словами, Росреестр отказывается исполнять судебные акты о повороте исполнения ранее вынесенных судебных актов. Это в очередной раз отсылает нас к вопросу о добросовестного исполнения государством международных обязательств, в том числе в связи с участием России в Конвенции о защите прав человека и основных свобод.

В настоящее время в Европейском Суде по правам человека на стадии коммуницирования находится, как минимум, два десятка дел-клонов дела «Гладышева против России» и, я уверена, что большая часть этих дел будет рассмотрена в пользу граждан.

Граждане, подавшие жалобы в Европейский Суд рано или поздно столкнутся с ситуацией, в которой оказалась я сама – люди просто не смогут восстановить свой

титул собственника. Именно восстановить, а не повторно пройти первичную процедуру регистрации права собственности.

Представляется, что процедура восстановления права собственности гражданина должна вообще проходить без участия гражданина, так как его вины в неправомерном изъятии у него собственности никогда не было, кроме того, гражданин не являлся инициатором соответствующих судебных разбирательств.

**Вывод.** В настоящее время в российском законодательстве отсутствует твердое правовое основание, которое гарантировало бы покупателю то, что его сделка является юридически чистой и в будущем он не будет лишен собственности. И в этой связи нельзя не согласиться с озвученной в сентябре 2014 года позицией Уполномоченного по правам человека в городе Москве:

**«Поэтому мой совет, или точнее призыв, таков: не покупайте жилье на вторичном рынке, дорогие москвичи»**

(см. <http://www.ombudsman.mos.ru/node/21787>).

Кроме того, в законодательстве также отсутствует механизм эффективного восстановления права собственности граждан на недвижимое имущество, нарушенного государством в связи с неправомерным изъятием этой собственности у граждан. Хотя государственные органы власти и не лишены возможности действовать в интересах граждан в соответствии с международными обязательствами России, но, к сожалению, они без указания «сверху» этого делать не хотят.

При отсутствии четких законодательно закрепленных юридических конструкций, реально гарантирующих права добросовестных приобретателей, все судебные процессы, инициированные органами государственной власти против добросовестных приобретателей, по сути, являются жестоким юридическим экспериментом. Недопустимо ставить на людях юридические опыты, в результате которых часть из них в прямом смысле теряет здоровье, а иногда и умирает, а детской психике наносится непоправимый вред. Дети - будущее страны. Каких граждан мы вырастим, если с малых лет демонстрируем им беспринципность и безответственность государства?

**ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**ЧАСТЬ ПЕРВАЯ**  
**Глава 20. ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИХ**  
**ВЕЩНЫХ ПРАВ**

Статья 301. Истребование имущества из чужого незаконного владения  
Собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.  
Статья 302. Истребование имущества от добросовестного приобретателя

1. Если имущество возмездно приобретено у лица, 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.

2. Если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

3. Деньги, а также ценные бумаги на предъявителя не могут быть истребованы от добросовестного приобретателя.

Официальный перевод на русский язык

**КОНВЕНЦИЯ  
от 4 ноября 1950 года**

**О ЗАЩИТЕ ПРАВ ЧЕЛОВЕКА И ОСНОВНЫХ СВОБОД  
Статья 8**

**Право на уважение частной и семейной жизни**

1. Каждый имеет право на уважение его личной и семейной жизни, его жилища и его корреспонденции.

2. Не допускается вмешательство со стороны публичных властей в осуществление этого права, за исключением случаев, когда такое вмешательство предусмотрено законом и необходимо в демократическом обществе в интересах национальной безопасности и общественного порядка, экономического благосостояния страны, в целях предотвращения беспорядков или преступлений, для охраны здоровья или нравственности или защиты прав и свобод других лиц.

Статья 46

**Обязательная сила и исполнение постановлений**

1. Высокие Договаривающиеся Стороны обязуются исполнять окончательные постановления Суда по делам, в которых они являются сторонами.

2. Окончательное постановление Суда направляется Комитету министров, который осуществляет надзор за его исполнением.

Официальный перевод на русский язык

**ПРОТОКОЛ [N 1] <\*>  
от 20 марта 1952 года**

**К КОНВЕНЦИИ О ЗАЩИТЕ ПРАВ ЧЕЛОВЕКА И ОСНОВНЫХ СВОБОД  
Статья 1**

**Защита собственности**

Каждое физическое или юридическое лицо имеет право на уважение своей собственности. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как в интересах общества и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права.

Предыдущие положения не умаляют права государства обеспечивать выполнение таких законов, какие ему представляются необходимыми для осуществления контроля за использованием собственности в соответствии с общими интересами или для обеспечения уплаты налогов или других сборов или штрафов.

## КОНСТИТУЦИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### Статья 2

Человек, его права и свободы являются высшей ценностью. Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина - обязанность государства.

### Статья 15

1. Конституция Российской Федерации имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории Российской Федерации. Законы и иные правовые акты, принимаемые в Российской Федерации, не должны противоречить Конституции Российской Федерации.

2. Органы государственной власти, органы местного самоуправления, должностные лица, граждане и их объединения обязаны соблюдать Конституцию Российской Федерации и законы.

3. Законы подлежат официальному опубликованию. Неопубликованные законы не применяются. Любые нормативные правовые акты, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, не могут применяться, если они не опубликованы официально для всеобщего сведения.

4. 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.

### Статья 18

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.

### Статья 35

1. Право частной собственности охраняется законом.

2. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

3. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

4. Право наследования гарантируется.

### Статья 40

1. Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

2. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

3. Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Утвержден  
Президиумом Верховного Суда  
Российской Федерации  
1 октября 2014 года

**ОБЗОР  
СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ДЕЛАМ, СВЯЗАННЫМ С ИСТРЕБОВАНИЕМ ЖИЛЫХ  
ПОМЕЩЕНИЙ ОТ ДОБРОСОВЕСТНЫХ ПРИОБРЕТАТЕЛЕЙ, ПО ИСКАМ  
ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОРГАНОВ И ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

Разрешая вопрос о добросовестности (недобросовестности) приобретателя жилого помещения, необходимо учитывать осведомленность приобретателя жилого помещения о наличии записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о праве собственности отчуждателя имущества, а также принятие им разумных мер для выяснения правомочий продавца на отчуждение жилого помещения.

Разрешая вопрос о добросовестности приобретателя, суды учитывают не только наличие записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) о праве собственности отчуждателя имущества, но и то, была ли проявлена гражданином разумная осмотрительность при заключении сделки, какие меры принимались им для выяснения прав лица, отчуждающего это имущество, и т.д.

При этом суды исследуют вопросы, связанные с возмездностью приобретения квартиры по сделке, отвечающей признакам действительной сделки, наличием обременений, включая наложенный арест, выясняют, производил ли гражданин, полагаящий себя добросовестным приобретателем, осмотр жилого помещения до его приобретения, иные факты, обусловленные конкретными обстоятельствами дела.

Суды исходят из того, что о добросовестности приобретателя может, в частности, свидетельствовать ознакомление его со всеми правоустанавливающими документами на недвижимость, выяснение оснований возникновения у продавца недвижимого имущества права собственности, непосредственный осмотр приобретаемого имущества.

Так, суд признал ответчика Т. добросовестным приобретателем спорной квартиры, учитывая, что продавцом Н. были предоставлены все правоустанавливающие документы на жилое помещение, что на приобретение спорной квартиры Т. получен ипотечный кредит, а также использованы средства материнского капитала. Принадлежность квартиры продавцу проверялась не только Т., но и сотрудниками риэлторского агентства, в которое обращался Т. с целью приобретения квартиры, а также работниками банка при выдаче ипотечного кредита.

В другом деле Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не согласилась с выводом нижестоящих судов об отсутствии оснований для признания Ш. добросовестным приобретателем, указав, что проверка адресов выбытия предыдущих владельцев квартиры не могла повлиять на ее осведомленность об отсутствии права у предыдущего собственника отчуждать имущество (определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации N 5-ВПР10-55).

Если же совершению сделки сопутствовали обстоятельства, которые должны были вызвать у приобретателя жилого помещения сомнения в отношении права продавца на его отчуждение, то такому приобретателю может быть отказано в признании его добросовестным.

Например, судами первой и апелляционной инстанций при рассмотрении дела по иску органа местного самоуправления к Л., К. об истребовании имущества из чужого незаконного владения были отвергнуты доводы ответчика К. о добросовестности приобретения квартиры. При этом судебные инстанции, учитывая представленные органом местного самоуправления доказательства, указали, что 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.



Утвержден  
Президиумом Верховного Суда  
Российской Федерации  
10 октября 2012 года

**ОБЗОР  
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 N 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...".

Жалоба N 7097/10

15 июля 1995 года

N 101-ФЗ

---

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**  
**О МЕЖДУНАРОДНЫХ ДОГОВОРАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Принят  
Государственной Думой  
16 июня 1995 года

Международные договоры образуют правовую основу межгосударственных отношений, содействуют поддержанию всеобщего мира и безопасности, развитию международного сотрудничества в соответствии с целями и принципами Устава Организации Объединенных Наций. Международным договорам принадлежит важная роль в защите основных прав и свобод человека, в обеспечении законных интересов государств.

Международные договоры Российской Федерации наряду с общепризнанными принципами и нормами международного права являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью ее правовой системы. Международные договоры - существенный элемент стабильности международного правопорядка и отношений России с зарубежными странами, функционирования правового государства.

Российская Федерация выступает за неукоснительное соблюдение договорных и обычных норм, подтверждает свою приверженность основополагающему принципу международного права - принципу добросовестного выполнения международных обязательств.

## **Глава 42. ПЕРЕСМОТР ПО ВНОВЬ ОТКРЫВШИМСЯ ИЛИ НОВЫМ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАМ СУДЕБНЫХ ПОСТАНОВЛЕНИЙ, ВСТУПИВШИХ В ЗАКОННУЮ СИЛУ**

Статья 392. Основания для пересмотра судебных постановлений, вступивших в законную силу (по вновь открывшимся или новым обстоятельствам)

1. Судебные постановления, вступившие в законную силу, могут быть пересмотрены по вновь открывшимся или новым обстоятельствам.

2. Основаниями для пересмотра вступивших в законную силу судебных постановлений являются:

1) вновь открывшиеся обстоятельства - указанные в части третьей настоящей статьи и существовавшие на момент принятия судебного постановления существенные для дела обстоятельства;

2) новые обстоятельства - указанные в части четвертой настоящей статьи, возникшие после принятия судебного постановления и имеющие существенное значение для правильного разрешения дела обстоятельства.

3. К вновь открывшимся обстоятельствам относятся:

1) существенные для дела обстоятельства, которые не были и не могли быть известны заявителю;

2) заведомо ложные показания свидетеля, заведомо ложное заключение эксперта, заведомо неправильный перевод, фальсификация доказательств, повлекшие за собой принятие незаконного или необоснованного судебного постановления и установленные вступившим в законную силу приговором суда;

3) преступления сторон, других лиц, участвующих в деле, их представителей, преступления судей, совершенные при рассмотрении и разрешении данного дела и установленные вступившим в законную силу приговором суда.

4. К новым обстоятельствам относятся:

1) отмена судебного постановления суда общей юрисдикции или арбитражного суда либо постановления государственного органа или органа местного самоуправления, послуживших основанием для принятия судебного постановления по данному делу;

2) признание вступившим в законную силу судебным постановлением суда общей юрисдикции или арбитражного суда недействительной сделки, повлекшей за собой принятие незаконного или необоснованного судебного постановления по данному делу;

3) признание Конституционным Судом Российской Федерации не соответствующим Конституции Российской Федерации закона, примененного в конкретном деле, в связи с принятием решения по которому заявитель обращался в Конституционный Суд Российской Федерации;

4) установление Европейским Судом по правам человека нарушения положений Конвенции о защите прав человека и основных свобод при рассмотрении судом конкретного дела, в связи с принятием решения по которому заявитель обращался в Европейский Суд по правам человека;

5) определение (изменение) в постановлении Президиума Верховного Суда Российской Федерации практики применения правовой нормы, примененной судом в конкретном деле, в связи с принятием судебного постановления, по которому подано заявление о пересмотре дела в порядке надзора, или в постановлении Президиума Верховного Суда Российской Федерации, вынесенном по результатам рассмотрения другого дела в порядке надзора, или в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации.

**ПЛЕНУМ ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
N 10**

**ПЛЕНУМ ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
N 22**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
от 29 апреля 2010 года**

**О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ,  
ВОЗНИКАЮЩИХ В СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ ПРИ РАЗРЕШЕНИИ СПОРОВ,  
СВЯЗАННЫХ С ЗАЩИТОЙ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ  
И ДРУГИХ ВЕЩНЫХ ПРАВ**

38. 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.

Приобретатель не может быть признан добросовестным, если на момент совершения сделки по приобретению имущества право собственности в ЕГРП было зарегистрировано не за отчуждателем или в ЕГРП имелась отметка о судебном споре в отношении этого имущества. В то же время запись в ЕГРП о праве собственности отчуждателя не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя.

Ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем.

Собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества.

## **ПЛЕНУМ ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 10 октября 2003 г. N 5**

#### **О ПРИМЕНЕНИИ СУДАМИ ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ ОБЩЕПРИЗНАННЫХ ПРИНЦИПОВ И НОРМ МЕЖДУНАРОДНОГО ПРАВА И МЕЖДУНАРОДНЫХ ДОГОВОРОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

11. Конвенция о защите прав человека и основных свобод обладает собственным механизмом, который включает обязательную юрисдикцию Европейского Суда по правам человека и систематический контроль за выполнением постановлений Суда со стороны Комитета министров Совета Европы. В силу пункта 1 статьи 46 Конвенции эти постановления в отношении Российской Федерации, принятые окончательно, являются обязательными для всех органов государственной власти Российской Федерации, в том числе и для судов.

Выполнение постановлений, касающихся Российской Федерации, предполагает в случае необходимости обязательство со стороны государства принять меры частного характера, направленные на устранение нарушений прав человека, предусмотренных Конвенцией, и последствий этих нарушений для заявителя, а также меры общего характера, с тем чтобы предупредить повторение подобных нарушений. Суды в пределах своей компетенции должны действовать таким образом, чтобы обеспечить выполнение обязательств государства, вытекающих из участия Российской Федерации в Конвенции о защите прав человека и основных свобод.

## **ПЛЕНУМ ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ 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**

2. Как следует из положений статьи 46 Конвенции, статьи 1 Федерального закона от 30 марта 1998 года N 54-ФЗ "О ратификации Конвенции о защите прав человека и основных свобод и Протоколов к ней" (далее - Федеральный закон о ратификации), правовые позиции Европейского Суда по правам человека (далее - Европейский Суд, Суд), которые содержатся в окончательных постановлениях Суда, принятых в отношении Российской Федерации, являются обязательными для судов.

С целью эффективной защиты прав и свобод человека судами учитываются правовые позиции Европейского Суда, 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.

3. Правовые позиции Европейского Суда учитываются при применении законодательства Российской Федерации. В частности, содержание прав и свобод, предусмотренных законодательством Российской Федерации, должно определяться с учетом содержания аналогичных прав и свобод, раскрываемого Европейским Судом при применении Конвенции и Протоколов к ней.

## КОНСТИТУЦИОННЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Именем Российской Федерации

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 5 февраля 2007 г. N 2-П

2.1. 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 N 54-ФЗ). Таким образом, как и Конвенция о защите прав человека и основных свобод, 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.



## ЕВРОПЕЙСКИЙ СУД ПО ПРАВАМ ЧЕЛОВЕКА

### ПЕРВАЯ СЕКЦИЯ

#### ДЕЛО "ГЛАДЫШЕВА (GLADYSHEVA) ПРОТИВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" <\*> (Жалоба N 7097/10)

#### ПОСТАНОВЛЕНИЕ (Страсбург, 6 декабря 2011 года)

66. Вмешательство в право на уважение собственности, следовательно, должно устанавливать "справедливое равновесие" между потребностями общества или общим интересом и требованиями защиты фундаментальных прав лица. Необходимость достижения этого равновесия отражена в структуре статьи 1 Протокола N 1 к Конвенции как таковой, которая должна применяться с учетом общего принципа, изложенного в ее первом предложении. В частности, должно быть достигнуто разумное соотношение пропорциональности между применяемыми средствами и целью, преследуемой мерой, которая лишает лица его имущества или контролирует его использование. Условия компенсации по соответствующему законодательству имеют значение для оценки того, насколько оспариваемая мера учитывает требуемое справедливое равновесие и возлагает ли она несоразмерное бремя на заявителя (см. Постановление Большой Палаты по делу "Бывший король Греции и другие против Греции" (Former King of Greece and Others v. Greece), жалоба N 25701/94, § 89, ECHR 2000-XII).

67. 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 N 1 к Конвенции. Однако это положение не гарантирует полной компенсации при всех обстоятельствах, поскольку законный "публичный интерес" может требовать возмещения в меньшем размере по сравнению с полной рыночной стоимостью (см., в частности, Постановление Большой Палаты по делу "Папахелас против Греции" (Papachelas v. Greece), жалоба N 31423/96, § 48, ECHR 1999-II).

79. По мнению Европейского Суда, ничто не препятствовало властям, ответственным за регистрацию, социальный наем и приватизацию Е., в установлении подлинности ее документов до удовлетворения ее заявлений. К исключительной компетенции государства относятся определение условий и порядка отчуждения своего имущества в пользу лиц, которых оно считает имеющими на него право, и контроль соблюдения этих условий. 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. Упущение властей не могло оправдать последующие санкции против добросовестного приобретателя данного имущества.

80. Европейский Суд также отмечает, что заявительница была лишена права собственности без компенсации и что она не могла рассчитывать на получение иного жилья от государства. Он отклоняет утверждение властей Российской Федерации о том, что заявительница каким-либо образом несла ответственность за свое положение вследствие отсутствия надлежащей старательности, недобросовестности или незаконного поведения, как необоснованное и противоречащее их иным объяснениям и выводам национальных судов. Европейский Суд напоминает, что ошибки или просчеты государственных органов должны служить выгоде заинтересованных лиц, особенно в отсутствие иных конфликтующих интересов. Иными словами, риск любой ошибки, допущенной государственным органом, должно нести государство, и ошибки не должны устраняться за счет заинтересованного лица (см. упоминавшееся выше Постановление Европейского Суда по делу "Гаши против Хорватии", § 40, и с необходимыми изменениями Постановление Европейского Суда от 24 мая 2007 г. по делу "Радчиков против Российской Федерации" (Radchikov v. Russia), жалоба N 65582/01, § 50 <\*>). Таким образом, Европейский Суд заключает, что лишение заявительницы права собственности возложило на нее чрезмерное индивидуальное бремя и что публичный интерес не являлся для этого достаточным оправданием.

94. 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 (см. упоминавшееся выше Постановление Европейского Суда по делу "Станкова против Словакии", § 24).

96. Наконец, Европейский Суд учитывает, что обстоятельства заявительницы не давали ей права на замену жилья, и Департамент жилищной политики не проявил доброй воли путем предоставления если не постоянного, то хотя бы временного жилья, в которое она могла бы переехать. Помимо предположения властей Российской Федерации о возможности переезда заявительницы к родителям, 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.

97. Соответственно, имело место нарушение статьи 8 Конвенции в настоящем деле.