

УДК 347.232.1

DOI 10.34822/2312-3419-2021-3-113-117

**ИСТРЕБОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОМ, УТРАТИВШИМ ВЛАДЕНИЕ
ПОМИМО СВОЕЙ ВОЛИ, ОТ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ:
ПРАВОВЫЕ ПОЗИЦИИ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Н. И. Чарковская

Сургутский государственный университет, Сургут, Россия

E-mail: charkovskaya-n@yandex.ru

В статье автор анализирует Постановление Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 № 16-П «По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А. Н. Дубовца» и Постановление Конституционного Суда РФ от 13.07.2021 № 35-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е. В. Мокеева». Основной вопрос в указанных документах – конституционно ли истребование имущества собственником, утратившим владение имуществом помимо своей воли, от добросовестного приобретателя?

В ходе проведенного исследования автор выявляет правовую позицию Конституционного Суда РФ о неконституционности истребования жилой недвижимости от добросовестного приобретателя собственником, хотя и утратившим свое владение помимо своей воли, но не предпринявшим необходимых и своевременных мер по контролю над этим имуществом и оформлению прав собственности на него.

Ключевые слова: виндикация, добросовестный приобретатель, выбытие имущества помимо воли собственника, разумная осмотрительность и осторожность.

Для цитирования: Чарковская Н. И. Истребование имущества собственником, утратившим владение помимо своей воли, от добросовестного приобретателя: правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации // Вестник Сургутского государственного университета. 2021. № 3. С. 113–117. DOI 10.34822/2312-3419-2021-3-113-117.

**RECLAMATION OF PROPERTY BY THE OWNER, WHO LOST POSSESSION
AGAINST HIS WILL, FROM A BONA FIDE PURCHASER: LEGAL POSITIONS
OF THE CONSTITUTIONAL COURT OF THE RUSSIAN FEDERATION**

N. I. Charkovskaya

Surgut State University, Surgut, Russia

E-mail: charkovskaya-n@yandex.ru

In the article, the author analyzes the Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation No. 16-P of 22.06.2017 “On the case about constitutionality verification of the provision of Article 302, Item 1 of the Civil Code of the Russian Federation in relation to the complaint of the citizen A. N. Dubovets” and the Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation No. 35-P of 13.07.2021 “On the case about constitutionality verification of Article 302, Item 1 of the Civil Code of the Russian Federation in relation to the complaint of the citizen E. V. Mokeev”. The main issue in the documents presented is whether the reclamation of property by the owner, who lost possession against his will, from a bona fide purchaser is constitutional.

In the course of the study, the author determines the legal position of the Constitutional Court of the Russian Federation about unconstitutionality of the reclamation of residential property from a bona fide purchaser by the owner, even though the owner lost his possession against his own will, but has not taken necessary measures in due time to control his property and title ownership to it.

Keywords: vindication, bona fide purchaser, withdrawal of property against the owner’s will, reasonable prudence and caution.

For citation: Charkovskaya N. I. Reclamation of Property by the Owner, who Lost Possession against his Will, from a Bona Fide Purchaser: Legal Positions of the Constitutional Court of the Russian Federation // Surgut State University Journal. 2021. No. 3. P. 113–117. DOI 10.34822/2312-3419-2021-3-113-117.

ВВЕДЕНИЕ

Право собственности является конституционным правом, соответственно, представляет собой особую ценность и подлежит особой защите. Одним из способов защиты права собственности является виндикационный иск, который предъявляется невладельцем собственником к незаконному владельцу.

В соответствии со ст. 302 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) виндикационный иск подлежит удовлетворению, если:

- имущество выбыло из владения собственника помимо его воли;
- имущество приобретено незаконным владельцем безвозмездно;
- незаконный владелец является недобросовестным [1].

При этом достаточно хотя бы одного из названных оснований. Соответственно, от добросовестного приобретателя вещь передается собственнику, если она приобретена им безвозмездно либо если выбыла из владения собственника помимо его воли.

На практике достаточно часто возникают случаи, когда мы определяем, что приобретатель добросовестный, он предпринял меры разумной осмотрительности и осторожности при приобретении имущества. Однако обстоятельства свидетельствуют о том, что имущество выбыло из владения собственника помимо его воли. Происходит столкновение двух законных интересов. Всегда ли виндикационный иск должен быть удовлетворен? Могут ли какие-то обстоятельства препятствовать истребованию имущества собственником, утратившим владение помимо своей воли, от добросовестного приобретателя?

МАТЕРИАЛ И МЕТОДЫ

Основными материалами, которые анализировались в рамках настоящего исследования, являлись решения Конституционного Суда Российской Федерации (далее – Конституционный Суд РФ), в которых были сформулированы правовые позиции относительно защиты права собственности посредством виндикационного иска. Среди них можно выделить два основных: Постановление Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 № 16-П «По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жа-

лобой гражданина А. Н. Дубовца» (далее – Постановление 16-П) и Постановление Конституционного Суда РФ от 13.07.2021 № 35-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е. В. Мокеева» (далее – Постановление 35-П) [2–3].

В Постановлении 16-П рассматривается следующая ситуация. Собственник квартиры умирает, не имея наследников. Следовательно, недвижимость является выморочным имуществом. Однако муниципальные органы не принимают во владение данное имущество, не оформляют на него прав. В то же время находятся лица, которые по подложным документам регистрируют право собственности на себя, а потом продают квартиру некоторому гражданину. В связи с тем что приобретатель предпринял меры разумной осторожности и осмотрительности и полагался на данные Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, он является добросовестным. Но имущество выбыло из владения собственника помимо его воли. Муниципальное образование предъявляет виндикационный иск к незаконному приобретателю. Суд требование удовлетворяет. Основание – имущество выбыло из владения собственника помимо его воли. Добросовестный приобретатель обращается в Конституционный Суд РФ с жалобой о проверке конституционности п. 1 ст. 302 ГК РФ [2].

В Постановлении 35-П исследуется следующий спор. Бывший супруг продает квартиру, приобретенную в браке, находящуюся в общей совместной собственности, но зарегистрированную исключительно на него, своему родственнику. Родственник, в свою очередь, продает ее другому гражданину, который предпринял меры разумной осторожности и осмотрительности и полагался на данные Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, что свидетельствует о его добросовестности. Бывшая супруга обратилась к добросовестному приобретателю с иском об истребовании одной второй доли в праве собственности на жилое помещение. Суд требование удовлетворил. Основание – имущество выбыло из владения собственника помимо его воли. Добросовестный приобретатель обращается в Конституционный Суд РФ с жалобой

о проверке конституционности п. 1 ст. 302 ГК РФ [3].

Проблемам виндикации посвящена объемная монография С. В. Моргунова «Виндикация в гражданском праве. Теория. Проблемы. Практика», изданная в 2006 г. [4]. Однако практика ставит новые вопросы.

В настоящее время проблематика виндикации у добросовестного приобретателя исследуется достаточно широко [5–7]. Вместе с тем представляется, что Постановление 35-П, подтвердив ранее сформулированную позицию Конституционного Суда РФ, высветило новые аспекты проблемы.

При исследовании применялся метод сравнения, были сопоставлены ситуации, правовые позиции, изложенные в анализируемых документах Конституционного Суда РФ. Кроме того, использовались методы толкования, анализа и синтеза.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Итак, в анализируемых случаях виндикационный иск предъявляется собственником, из владения которого имущество было выведено помимо его воли, к добросовестному приобретателю. При буквальном толковании п. 1 ст. 302 ГК РФ такой иск подлежит удовлетворению на основании того, что имущество было выведено из владения собственника помимо его воли. Данное обстоятельство перевешивает добросовестность приобретения, если рассматривать ситуацию строго формально.

Безусловно, в рассматриваемых случаях сталкиваются два законных интереса: интерес собственника, который утратил имущество помимо своей воли, и интерес добросовестного приобретателя.

Конституционный Суд РФ признал в целом п. 1 ст. 302 ГК РФ конституционным. Однако отметил, что в некоторых случаях истребование имущества у добросовестного приобретателя будет противоречить Конституции Российской Федерации.

В соответствии с резолютивной частью Постановления 16-П не допускается истребование имущества у добросовестного приобретателя, даже когда оно было выведено из владения собственника помимо его воли, если:

- предметом иска является жилое помещение;
- имущество является выморочным;

- истребует публично-правовое образование, которое не предприняло своевременных мер по оформлению права собственности на это имущество;

- имущество приобретено добросовестным приобретателем возмездно;

- добросовестный приобретатель при совершении сделки полагался на данные Единого государственного реестра недвижимости;

- добросовестный приобретатель зарегистрировал право собственности на приобретенное имущество.

В резолютивной части Постановления 35-П указано, что истребовать у добросовестного приобретателя нельзя, даже когда оно было выведено из владения собственника помимо его воли, если:

- предметом иска является жилое помещение;

- имущество приобретено добросовестным приобретателем возмездно;

- добросовестный приобретатель при совершении сделки полагался на данные Единого государственного реестра недвижимости;

- добросовестный приобретатель зарегистрировал право собственности на приобретенное имущество;

- иск предъявляет бывший супруг – участник общей совместной собственности, который не предпринял своевременных мер по контролю над общим имуществом супругов и надлежащему оформлению своего права собственности на это имущество и по требованию которого ранее сделка по распоряжению жилым помещением признана недействительной как совершенная другим бывшим супругом без его согласия.

Таким образом, можно сделать вывод, что Конституционный Суд РФ сформулировал правовую позицию, согласно которой виндикационный иск к добросовестному приобретателю от собственника, утратившего имущество помимо своей воли, не подлежит удовлетворению, если собственник не предпринял своевременных и необходимых мер по установлению контроля над имуществом и оформлению прав на него.

Соответственно, муниципальное образование, став собственником выморочного имущества, должно принять необходимые меры по принятию его во владение и регистрации прав в Едином государственном реестре прав на недвижимость.

Супруг – участник общей совместной собственности при расторжении брака должен принять необходимые меры по установлению контроля над имуществом и регистрации прав в Едином государственном реестре прав на недвижимость. По сути, супруги в качестве самозащиты своих прав должны изначально регистрировать недвижимое имущество как находящееся в их совместной собственности. Только в таком случае, будучи указанными в реестре, они смогут истребовать имущество у добросовестного приобретателя, если имущество выбыло из владения помимо их воли.

Лицо, которое не было указано в Едином государственном реестре прав на недвижимость в качестве собственника, не сможет истребовать имущество у добросовестного приобретателя, который свои права в этом реестре на эту недвижимость зарегистрировал.

И тут возникает потенциальная опасность для лиц, право собственности которых возникло до создания в Российской Федерации регистрационной системы прав на недвижимое имущество. В случае утраты владения, даже помимо воли такого собственника, иск к добросовестному приобретателю, зарегистрировавшему свое право, удовлетворен не будет. Соответственно, полагаем, что в интересах таких собственников зарегистрировать свое право в Едином государственном реестре недвижимости.

Не стоит забывать, что право собственности предполагает не только субъективные права управомоченного лица, но и возлагает

на него обязанности, в том числе по установлению контроля над имуществом и надлежащему оформлению своих прав.

Обратим внимание, что в анализируемых документах речь шла о праве собственности на жилые помещения. Конституционный Суд РФ неоднократно подчеркивал особое значение и ценность для гражданина права собственности на жилище. Возможно, если бы предметом иска было бы нежилое помещение, то решение могло быть иным.

Конечно, позиция Конституционного Суда РФ может вызывать критику. Как справедливо заметил Д. В. Лоренц: «...любая модель ограничения виндикации всегда будет содержать внутренний парадокс..., т. е. каждый собственник предпочтет иметь неограниченную виндикацию против третьих лиц и ограниченную виндикацию со стороны третьих лиц» [8, с. 60].

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании изложенного выше можно сделать следующий вывод. Конституционный Суд РФ сформулировал и подтвердил правовую позицию: виндикационный иск собственника, утратившего имущество помимо своей воли, не подлежит удовлетворению, если собственник не предпринял своевременных и необходимых мер по установлению контроля над имуществом, в том числе и по оформлению (регистрации) на него прав, а добросовестный приобретатель свои права оформил (зарегистрировал).

ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 28.06.2021, с изм. от 08.07.2021). Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
2. По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е. В. Мокеева : постановление Конституционного Суда РФ от 13.07.2021 № 35-П. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
3. По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А. Н. Дубовца : постановление Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 № 16-П. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

REFERENCES

1. The Civil Code of the Russian Federation (Part I) : Federal Law No. 51-FZ of 30.11.1994 (Ed. of 28.06.2021, with amendments of 08.07.2021). Accessed through Law assistance system "Consultant Plus". (In Russian).
2. On the Case about Constitutionality Verification of Article 302, Item 1 of the Civil Code of the Russian Federation in Relation to the Complaint of the Citizen E. V. Mokeev : Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation No. 35-P of 13.07.2021. Accessed through Law assistance system "Consultant Plus". (In Russian).
3. On the Case about Constitutionality Verification of the Provision of Article 302, Item 1 of the Civil Code of the Russian Federation in Relation to the Complaint of the Citizen A. N. Dubovets : Resolution of

4. Моргун С. В. Виндикация в гражданском праве. Теория. Проблемы. Практика. М. : Статут, 2006. 301 с.
5. Поляков А. В. Виндикация от добросовестного приобретателя // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. № 3. С. 184–191.
6. Лоренц Д. В. Воля собственника на выбытие недвижимости из его владения: в контексте виндикации // Российский судья. 2020. № 7. С. 9–15.
7. Рассказова Н., Иванов А., Скловский К., Латыев А., Бевзенко Р., Петров Е. Виндикация у добросовестного приобретателя: еще одно исключение? // Закон. 2017. № 7. С. 20–26.
8. Лоренц Д. В. Влияние юридических фикций на виндикацию выморочного имущества в свете позиции Конституционного Суда Российской Федерации // Журнал российского права. 2018. № 10. С. 45–60.
4. Morgunov S. V. Vindikatsiia v grazhdanskom prave. Teoriia. Problemy. Praktika. Moscow : Statut, 2006. 301 p. (In Russian).
5. Polyakov A. V. Vindication from a Good Faith Purchaser // Vestnik ekonomicheskogo pravosudiia Rossiiskoi Federatsii. 2020. No. 3. P. 184–191. (In Russian).
6. Lorents D. V. The Owner's Will to Withdraw Real Estate from Possession: Within the Framework of Vindication // Russian Judge. 2020. No. 7. P. 9–15. (In Russian).
7. Rasskazova N., Ivanov A., Sklovsky K., Latyev A., Bevzenko R., Petrov E. Vindikatsiia u dobrosovestnogo priobretatelja: eshche odno iskliuchenie? // Zakon. 2017. No. 7. P. 20–26. (In Russian).
8. Lorents D. V. The Influence of Legal Fictions on the Vindication of Escheat in the Light of the Position of the Constitutional Court of the Russian Federation // Journal of Russian Law. 2018. No. 10. P. 45–60. (In Russian).

СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРЕ

Чарковская Ноэми Ивановна – кандидат юридических наук, доцент, заведующая кафедрой гражданско-правовых дисциплин и трудового права, Сургутский государственный университет, Сургут, Россия.

E-mail: charkovskaya-n@yandex.ru

ABOUT THE AUTHOR

Noemi I. Charkovskaya – Candidate of Sciences (Law), Associate Professor, Head, Department of Civil and Labor Law, Surgut State University, Surgut, Russia.

E-mail: charkovskaya-n@yandex.ru