

Боярчук А. В.

СООТНОШЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ И ЧАСТНЫХ ИНТЕРЕСОВ В РОССИЙСКОЙ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ ПРИ ВИНДИКАЦИИ ИМУЩЕСТВА

Боярчук Артем Валерьевич, студент 3 курса Марийского государственного университета, г. Йошкар-Ола, Россия, Xavi06@yandex.ru

Научный руководитель: канд. юрид. наук, доцент Кузьмина А. В.

Современное юридическое мышление сфокусировало свое внимание на отыскании парадигмы баланса между частным и публичным интересами. Конфликт таких интересов возникает в том числе и при истребовании публично-правовым образованием жилого помещения (квартиры), ставшего выморочным имуществом, из чужого незаконного владения частного лица, ссылающегося на добросовестность своего приобретения. При этом публичный интерес неопределенного круга лиц, например, малоимущих, нуждающихся в улучшении своих жилищных условий граждан – потенциальных социальных нанимателей, ставится выше частного интереса конкретного добросовестного приобретателя жилого помещения, приобретшего его на возмездной основе. Подобных ситуаций, в которых граждане вынуждены были обращаться за судебной защитой в Европейский Суд по правам человека (постановления ЕСПЧ от 06.12.2011 г. по делу «Гладышева против России», от 13.09.2016 г. по делу «Кириллова против России», от 17.11.2016 г. по делу «Аленцева против России», от 02.05.2017 г. по делу «Клименко против России»), не найдя защиты в России, достаточно, чтобы сделать вывод о единственной возможности применения к добросовестному приобретателю виндикации жилого помещения при его выбытии из владения публичного собственника помимо его воли. Так, подобные иски удовлетворялись, если жилое помещение являлось выморочным имуществом, но оно было продано по поддельным документам от имени несуществующего наследника. В результате бездействия государства по оформлению права собственности имущественные потери возникали у добросовестного гражданина.

По смыслу норм, содержащихся в ст. 302 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ): нельзя истребовать имущество у добросовестного лица, которое не знало и не могло знать о факте приобретения имущества у неправомочного отчуждателя; необходимым условием виндикации признается возмездность приобретения имущества; выбытие имущества из владения собственника или лица, которому оно было передано собственником, произошло по их воле. Верховный Суд РФ в Обзоре судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления от 01.10.2014 г. указал, что, разрешая вопрос о добросовестности (недобросовестности) приобретателя жилого помещения, необходимо учитывать принятие им разумных мер для выяснения правомочий продавца на отчуждение жилого помещения;

была ли проявлена гражданином разумная осмотрительность при заключении сделки, какие меры принимались им для выяснения прав лица, отчуждающего это имущество, количество и частота предшествующих сделок и т. д. Тем самым, даже прожив в квартире годы, покупатель рискует расстаться с жильем, если муниципалитет вдруг обнаружит, что десять лет назад его квартиру мошенники продали, поскольку исковая давность в таких ситуациях исчисляется с момента, когда публично-правовому образованию стало известно о незаконной перепродаже квартиры.

Решением данной проблемы в известной степени стало Постановление Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 № 16-П, которым была ограничена защита прав государства как собственника за счет интересов и имущества граждан. Вместе с тем в своем стремлении защитить публичный интерес в приобретении права собственности на вымороченное имущество некоторые суды ставят под сомнение добросовестность приобретателя, ввиду того, что он не совершил действий по надлежащей проверке документов, подтверждающих законность получения квартиры в порядке наследования. Отменяя решение суда апелляционной инстанции по истребованию у гражданина вымороченного имущества по иску муниципалитета, Верховный Суд РФ в определении от 18.06.2019 г. по делу № 5-кг19-88 указал, что такой довод апелляции не состоятелен, так как юридические действия по принятию наследства осуществляются у нотариуса, на которого законом возложены публично-правовые функции по проверке законности прав наследников на получение наследства. Следовательно, возложение на добросовестного приобретателя обязанности проверить свидетельство о наследстве, по сути, требует от гражданина невозможного – осуществить проверку законности нотариальной деятельности.

Таким образом, сложившаяся к настоящему моменту российская правоприменительная практика свидетельствует о необходимости совершенствования правил о виндикации выморочного жилого помещения. В связи с позицией Конституционного Суда РФ представляется целесообразным закрепить в ГК РФ нормы о запрете виндикации жилого помещения, являвшегося выморочным имуществом, от добросовестного приобретателя по иску публично-правового образования, неразумно осуществлявшего свои контрольные функции.

Войтов А. А.

ЗАРАНЕЕ ОЦЕНЕННЫЕ УБЫТКИ

Войтов Андрей Александрович, студент 3 курса Белорусского государственного университета, г. Минск, Беларусь, losenso1@mail.ru

Научный руководитель: ст. преподаватель Авдеева Т. В.

Институт заранее оцененных убытков (далее – ЗОУ) хорошо известен иностранным правовым порядкам. Однако, участники белорусского гражданского