ДОМ ситуация

Морока о собственности

Покупка квартиры на вторичном рынке рискованна еще и потому, что однажды квартиру могут отобрать у покупателя городские власти, которые в свое время почему-то не вступили в права на нее. За последние десять лет власти Москвы отсудили имущество в пользу городской казны у десятков людей без предоставления компенсации. Государство не спешит принимать поправки в Гражданский кодекс, защищающие права добросовестного приобретателя, поэтому под угрозой находятся многие из тех, кто приобретает жилье на вторичном рынке.

РИА НОВОСТИ

Многие покупатели жилья на вторичном рынке рискуют оказаться втянутыми в судебные споры с властями

— опыт —

Сейчас москвичка Светлана Гладышева — руководитель АНО «Центр защиты жилья и жилищных прав», а десять лет назад она была ответчицей по иску, который к ней в Черемушкинский суд Москвы подал городской департамент жилищной политики и жилищного фонда (сейчас это департамент городского имущества). Предметом спора стала квартира площадью 38 кв. м на юго-западе столицы, где Светлана Гладышева с 2005 года жила со своим несовершеннолетним сыном. Она купила квартиру на вторичном рынке, проверив все документы перед сделкой, три года жизнь была безмятежной, но потом началось невообразимое. «Чиновники требовали нашего с сыном выселения на улицу без предоставления иного жилого помещения и без компенсации,— вспоминает Светлана.— Они говорили, что я занимаю квартиру незаконно: на самом деле она принадлежит городу».

Примечательно, что первую сделку по переходу прав собственности (договор социального найма, договор передачи квартиры) подписывал и регистрировал в Росреестре сам департамент, тем самым проявил волю на выбытие квартиры из государственной собственности в частные руки, вспоминает Светлана Гладышева. «Потом выяснилось,— продолжает она,— что департамент совершил сделку по поддельным документам, решил возложить свои ошибки на последнего добросовестного приобретателя и вернуть квартиру в фонд города Москвы, а людей выбросить на улицу».

Не согласившись с решением Черемушкинского суда и Московского городского суда, Светлана Гладышева подала жалобу в Европейский суд по правам человека (ЕСПЧ). Почти одновременно в 2011 году Верховный суд РФ отменил решение первой и апелляционной инстанции, а ЕСПЧ вынес свое решение. В 2012-м в иске департаменту было полностью отказано, прекращено выселение семьи и восстановлены права Светланы Гладышевой на квартиру.

Как чиновники получают квартиры

По словам экспертов, государство в лице органа власти становится собственником жилой недвижимости в ряде случаев. «По закону если собственник жил в квартире по договору социального найма и прописанных в ней больше не было, то квартира должна отойти государству. В этом случае после смерти прежнего собственника новым автоматически становится мэрия, поскольку квартира отходит в городскую казну»,— говорит Наталья Бахтиярова, глава ГУП «Моссоцгарантия» (подконтрольно департаменту труда и социальной защиты Москвы). Но в случае, если квартира являлась частной собственностью, все немного иначе. «По Гражданскому кодексу если отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию либо никто из наследников не имеет права наследовать или отказались от наследования, то имущество считается выморочным»,— говорит заместитель управляющего партнера Alliance Legal CG Елена Терсинцева.

В этом случае после смерти старого собственника новым автоматически становится город, и любые действия с квартирой должны совершаться с согласия профильного департамента. Но бывает так, что департамент жилищной политики и жилищного фонда по каким-то причинам не спешит вступать в права собственности на вновь освободившуюся квартиру. Такое нередко можно встретить в Москве. «Квартиры на вторичном рынке в столице пустуют и год, и два, и даже, не поверите, 20 лет, прежде чем департамент спохватывается и заявляет свои права собственности,— рассказывает экс-префект Центрального административного округа Москвы Александр Музыкантский.— И тут выясняется: квартира занята. Как так получается? Город спустя положенные полгода квартиру не принял и в Росреестр не внес изменений, зато какие-то мошенники подделали документы, подписи, получили у нотариуса свидетельство о праве на наследство и продали ее человеку, который добросовестно ее приобрел. Дальше у добросовестного приобретателя начинаются неприятности».

Никто не знает, сколько выморочных квартир сегодня насчитывается на вторичном рынке. Светлана Гладышева говорит, что за в время существования АНО «Центр защиты жилья и жилищных прав» количество обратившихся в эту организацию людей давно превысило 400 человек. Среди них в основном москвичи, но были и те, кто приехал в столицу из Уфы, Екатеринбурга, Самары, Тулы и Воронежа. «Таких случаев масса. К сожалению, добросовестные приобретатели вынуждены бороться с государством за свои права, за свою собственность, которую купили за свои деньги — и силы неравные, и не всегда граждане выигрывают. Хотя всем ясно, что ответственность за риск любой ошибки, допущенной государственным органом, должно нести государство и ошибки не должны устраняться за счет добросовестного приобретателя»,— рассуждает госпожа Гладышева.

Все в суд

Когда гражданин узнает, что живет в квартире, которая на самом деле принадлежит органу власти, он обращается в суд, подавая встречный иск. Отсудить у государства квартиру приобретатель может, но этот процесс осложняют статьи 301 и 302 Гражданского кодекса РФ. Согласно им, можно отбирать через суд имущество даже у добросовестных приобретателей, поскольку государство, законный собственник, на сделку не соглашалось и никому квартиру не продавало. Важный нюанс: в случае, когда собственником недвижимости является государство, дело срока давности не имеет, поэтому в суд гражданина могут пригласить спустя много лет после смерти владельца квартиры. Поскольку сделку совершили якобы без ведома города, жилье забирают через суд без компенсации.

«По закону в определенных ситуациях имущество может быть истребовано и у добросовестного приобретателя — как раз в случаях, когда собственник утратил его помимо своей воли. Именно такой подход используется государством для восстановления прав на выморочное имущество, права на которое были когда-то незаконно приобретены третьими лицами. В таких спорах соответствующие госорганы обычно исходят из того, что именно покупатель несет все риски, связанные с необнаружением каких-то пороков в ранее происшедших в отношении таких квартир сделках»,— говорит партнер юридической компании Pen & Paper Мария Николаева.

Как показывает практика, отбиться от иска департамента имущественных отношений Москвы практически невозможно. Люди годами доказывают в судах свои законные права, но чаще всего тщетно. В такой ситуации оказалась Галина Френкель со своей 90-летней матерью. В 2015 году женщины переехали в Москву из Тульской области и через агентство за 5,6 млн руб. купили однокомнатную квартиру площадью 38 кв. м на улице Мусы Джалиля неподалеку от станции метро «Красногвардейская». «Мы жили хорошо, пока я не обнаружила в почтовом ящике повестку в Нагатинский суд с письмом от столичного департамента городского имущества. В нем говорилось, что квартира на самом деле с 2013 года должна была перейти в казну города Москвы, а мы ее занимаем незаконно. У нас с мамой ноги подкосились»,— вспоминает Галина Френкель.

Как выяснилось, продавец квартиры приобрел ее у другой женщины, которая вступила в право собственности по завещанию. В первой судебной инстанции ее признали добросовестным приобретателем. Но Мосгорсуд отменил это решение, постановив выселить пенсионерок из квартиры. И тогда госпожа Френкель обратилась в ЕСПЧ с жалобой на действия российского правосудия, а параллельно подала прошение в суд с требованием позволить ей жить в квартире до решения Европейского суда. «Если Европейский суд вынесет решение не в нашу пользу, нам придется освободить квартиру»,— говорит Галина Френкель.

Европейский суд по правам человека еще в 2011 году по делу Светланы Гладышевой высказался по этому вопросу однозначно: риск любых ошибок госорганов, в том числе приводящих к утрате государственной собственности, несет государство. Однако суды продолжают возлагать ответственность за допущенные властями ошибки на граждан-покупателей. Например, Татьяна Однодворцева судится с департаментом городского имуществу Москвы уже 11 лет. В 2008 году получила первый иск от прокуратуры Восточного округа Москвы, куда обратился департамент. Чиновники потребовали выселения ее семьи из двухкомнатной квартиры в хрущевке на Открытом шоссе. Первая инстанция оставила иск чиновников без удовлетворения, зато его удовлетворил Мосгорсуд, постановивший семью выписать и выселить.

«В ходе судебного заседания мы выяснили, что квартира пустовала четыре года начиная с 2000 года. Первый житель квартиры умер, но его жена прописалась в квартире спустя пару лет после его смерти, а затем квартиру приватизировала. Мы приобрели квартиру через агентство недвижимости, и сделка прошла госрегистрацию. В чем мы виноваты, я до сих пор не поняла. Но живем и боимся, что выселят. А нас в ней шестеро, включая несовершеннолетнего ребенка и ветерана Великой Отечественной»,— говорит Татьяна Однодворцева.

Александр Дубовец, владелец московской квартиры, получив исковое заявление из департамента городского имущества, в Никулинском суде проиграл дело и проиграл во всех инстанциях вплоть до Верховного суда. Все судебные инстанции Александра Дубовца признавали недобросовестным приобретателем, и он одновременно обратился с жалобами в ЕСПЧ и Конституционный суд РФ. В последнем согласились, что граждане не должны нести ответственность перед органами власти за то, что те в свое время не оформили свои права на имущество, которое причитается им по закону. Дело Дубовца было пересмотрено в Никулинском суде, решение отменено, человек восстановил свои права и получил свою квартиру. «Однако, несмотря на то что был создан прецедент и признано, что п. 1 ст. 302 ГК РФ не соответствует Конституции, на аналогичные жалобы других пострадавших, которые обратились в Конституционный суд вслед за господином Дубовцом, эта инстанция ответила отказом в связи с тем, что есть постановление 16-П от 22 июня 2017 года»,— говорит Светлана Гладышева.

Как не попасть в историю

Стандарт добросовестности предполагает, что покупатель недвижимости принимает определенные меры по сбору информации, подтверждающей права продавца на объект. В этом случае важно получить либо от продавца, либо в Росреестре подтверждение наличия зарегистрированного права, считают юристы. «Важно проверить документы: основания возникновения права, отсутствие лиц, зарегистрированных в квартире. Чем более углубленно и тщательно покупатель подходит к проверке прав на объект, тем, конечно, лучше. Привлечение к сбору и оценке документов компетентного юриста, безусловно, делает этот процесс более эффективным. Однако при всей разумной бдительности и осмотрительности при приобретении квартиры, переход прав на которую когда-то состоялся по поддельным документам, возможности обнаружить такой „скелет в шкафу“ крайне ограничены»,— говорит Мария Николаева из Pen-Paper.

Действительно, обнаружить, что квартиру продали по поддельным документам, практически невозможно. «Но возникает вопрос: отчего же госорганы не вступают в свои права собственников, тогда как они вполне могут это делать? И как госорганы определяют, какую именно квартиру они намерены истребовать?» — недоумевает Александр Музыкантский.

Департамент городского имущества города Москвы не ответил на запрос «Ъ-Дома». Вице-мэр Москвы Владимир Ефимов не пожелал обсуждать тему выморочного имущества. Впрочем, его мнение «Ъ-Дому» удалось узнать из ответа на запрос депутату Госдумы Илье Осипову в конце августа текущего года. В тексте господина Ефимова сообщается, что «город Москва в лице департамента городского имущества лишен возможности поменять сложившуюся правоприменительную практику в отношении добросовестных приобретателей как орган государственной власти», поскольку до сих пор не внесены изменения в 302-ю статью Гражданского кодекса РФ. В ответе также сказано, что граждане имеют право подавать встречные иски к департаменту и отстаивать свои права.

Впрочем, государство хоть медленно, но все же решает проблему. В конце июля поправки в 302-ю статью кодекса прошли первое чтение в Госдуме. Депутаты предлагают запретить госорганам изымать у добросовестных приобретателей недвижимость, которая выбыла из казны по недосмотру власти. «Мы считаем, что если госорган как потенциальный собственник не предпринял никаких нужных шагов для оформления недвижимости в собственность до того, как ею завладели мошенники и продали ее добросовестным гражданам, то госорган не может требовать это имущество с владельца в дальнейшем. Да, идея закона может повлечь за собой дискуссию, ведь в этом случае публичная власть ставится в более ущербные условия, чем гражданин»,— заявил «Ъ-Дому» депутат Госдумы Илья Осипов.

Когда и в каком виде будет принят этот закон, как именно он будет работать на практике, станет ясно нескоро. Пока же вывод неутешителен: любой покупатель недвижимости на вторичном рынке не может проверить, претендовал ли когда-либо на нее орган власти и являлось ли это имущество выморочным. «Закон все еще несовершенен, однако любой добросовестный приобретатель обязан защищать свои права и делать это последовательно»,— говорит глава Совета по правам человека при президенте РФ Михаил Федотов. Другие эксперты считают, что есть ряд параметров, при несоблюдении которых заключать сделки купли-продажи нельзя. «Нельзя покупать квартиру, которая когда-то переходила в собственность по наследственному делу, так как оно может быть оспорено. Не рекомендуется брать квартиру, которая переходила в собственность по решению суда, потому что оно может быть отменено. Наименьший риск несут в себе сделки, при которых недвижимость была в собственности у одного человека с момента приватизации. Хотя в таком случае приобретатель тоже не сможет быть на 100% защищен»,— резюмирует Светлана Гладышева.

Анна Героева

«У ГРАЖДАН ОСТАЕТСЯ ПРАВО ОБРАТИТЬСЯ В ЕВРОПЕЙСКИЙ СУД»

Проблема выморочного имущества остро стоит в Москве. Как в этой ситуации мэрия города может вести конструктивную практику разрешения, рассказала директор Института права и публичной политики, член Совета при президенте РФ по развитию гражданского общества и правам человека ОЛЬГА СИДОРОВИЧ.

СОВЕТ ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО РАЗВИТИЮ ГРАЖДАНСКОГО ОБЩЕСТВА И ПРАВАМ ЧЕЛОВЕКА

— Как вы считаете, добросовестные приобретатели имущества сегодня могут полагаться на закон?

— Граждане полагаются на государственные институты и предоставляемую ими информацию, рассматривая ее как достоверную и подтвержденную документально. Если государство официально зарегистрировало право собственности гражданина в реестре недвижимости, то он вправе рассчитывать, что это право будет уважаться.

— Проблема истребования выморочного имущества у людей сегодня стоит остро в разных регионах. Но в Москве наблюдается больше всего таких случаев. Почему, как вы считаете?

— Департамент городского имущества (ДГИ) недостаточно оперативно оформляет права города Москвы на квартиры, которые стали выморочным имуществом, и из-за этого возникают комфортные условия для мошеннических сделок с регистрацией права собственности на такие квартиры. Это приводит к тому, что граждане, годами откладывавшие средства для улучшения своего жилья и зачастую взявшие ипотечные кредиты, оказываются в ситуации «хождения по мукам», доказывая, что на момент приобретения новой квартиры они действовали добросовестно. И хотя Конституционный суд признал справедливость претензий граждан (например, «дело Дубовца»), лишившихся права на свои квартиры по искам московского ДГИ, власти продолжают возбуждать иски о выселении граждан из занимаемых ими квартир. Оставляя тем самым семьи без единственного жилья, а как следствие этого — снимая граждан с регистрационного учета и ставя под угрозу реализацию их социальных прав (например, без регистрации невозможно получать пенсию).

— Как вы можете повлиять на ситуацию с проблемой выморочного имущества в Москве?

— Конечно, у граждан остается право обратиться в Европейский суд по правам человека (ЕСПЧ) и оспорить судебные решения, вынесенные по инициированным мэрией искам против добросовестных покупателей квартир. На это уйдет время, но ЕСПЧ уже не раз однозначно высказался по поводу подобных дел. Пройдет время, заявители получат удовлетворение по своим жалобам. Это приведет к тому, что государству вновь придется выплачивать компенсацию заявителям, оспорившим подобные решения российских судов. И компенсация будет оплачиваться за счет налогоплательщиков (включая самих добросовестных приобретателей квартир, что является парадоксом). Именно поэтому наш совет настойчиво рекомендовал мэрии вести более продуманную и конструктивную практику разрешения спорных ситуаций, заключая договоры социального найма с последующей приватизацией.

— Каким образом могут защищать свои права приобретатели, если суды в процессе по изъятию имущества чаще всего встают на сторону органов власти?

— Наш совет, обращаясь в мэрию, рассчитывает уже на добросовестность городских властей и понимание ими тех проблем, которые зачастую порождены именно их нерасторопностью. Жаль, что пока запросы со стороны совета о предоставлении данных о текущих судебных делах и исполнительных производствах против приобретателей спорных квартир остаются без ответа.

— Какие меры примет ваша структура, чтобы улучшить ситуацию?

— В октябре нынешнего года совет планирует проведение совещания с участием представителей ДГИ, Росреестра, органов МВД, возможно, уполномоченного по правам человека и Верховного суда, чтобы обеспечить защиту права собственности владельцев спорных квартир, если они добросовестно приобрели имущество, а главное — чтобы семьи, в которых есть зачастую пожилые и несовершеннолетние граждане, не оказались на улице, лишившись единственного жилья. В рамках такого совещания есть возможность скоординировать действия органов исполнительной и судебной власти с интересами граждан. Решение этого вопроса важно не только для Москвы, но и для ряда других регионов России. Однако в Москве проблема стоит наиболее остро. Совет, на мой взгляд, не может остаться в стороне.

Интервью взяла Анна Героева