

Именем Российской Федерации

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Н.Дубовца

город Санкт-Петербург

22 июня 2017 года

Конституционный Суд Российской Федерации в составе Председателя В.Д.Зорькина, судей К.В.Арановского, А.И.Бойцова, Н.С.Бондаря, Г.А.Гаджиева, Ю.М.Данилова, Л.М.Жарковой, С.М.Казанцева, С.Д.Князева, А.Н.Кокотова, Л.О.Красавчиковой, С.П.Маврина, Н.В.Мельникова, Ю.Д.Рудкина, О.С.Хохряковой, В.Г.Ярославцева,

с участием гражданина А.Н.Дубовца и его представителя – адвоката Д.И.Степанова, полномочного представителя Государственной Думы в Конституционном Суде Российской Федерации Т.В.Касаевой, полномочного представителя Совета Федерации в Конституционном Суде Российской Федерации А.А.Клишаса, полномочного представителя Президента Российской Федерации в Конституционном Суде Российской Федерации М.В.Кротова,

руководствуясь статьей 125 (часть 4) Конституции Российской Федерации, пунктом 3 части первой, частями третьей и четвертой статьи 3, частью первой статьи 21, статьями 36, 74, 86, 96, 97 и 99 Федерального конституционного закона ["О Конституционном Суде Российской Федерации"](#),

рассмотрел в открытом заседании дело о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 [ГК Российской Федерации](#).

Поводом к рассмотрению дела явилась жалоба гражданина А.Н.Дубовца. Основанием к рассмотрению дела явилась обнаружившаяся неопределенность в вопросе о том, соответствует ли Конституции Российской Федерации оспариваемое заявителем законоположение.

Заслушав сообщение судьи-докладчика С.М.Казанцева, объяснения представителей сторон, выступления приглашенного в заседание представителя от Министерства юстиции Российской Федерации – М.А.Мельниковой, исследовав представленные документы и иные материалы, Конституционный Суд Российской Федерации

у с т а н о в и л:

1. Согласно пункту 1 статьи 302 [ГК Российской Федерации](#) 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.

1.1. Приговором Московского городского суда, вступившим в законную силу 5 ноября 2013 года, установлено, что по представленным группой лиц поддельным документам нотариусом города Москвы 21 июня 2007 года на имя В.А.Соколовой было выдано свидетельство о праве на наследство в отношении жилого помещения, собственник которого Б.В.Соколов скончался в 1994 году, не имея наследников ни по завещанию, ни по закону; данное жилое помещение, право собственности на которое на основании этого свидетельства было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, стало предметом договоров купли-продажи от 23 июля 2007 года и от 15 августа 2007 года, а 28 апреля 2008 года его приобрел А.Н.Дубовец; при этом в договоре купли-продажи цена жилого помещения была указана в размере 999 000 руб., однако согласно имеющимся в деле копиям расписок продавец получил от А.Н.Дубовца помимо суммы, указанной в договоре, еще 6 001 000 руб.

Исковые требования, с которыми в связи с завершением уголовного дела город Москва в лице Департамента городского имущества 5 ноября 2014 года обратился к А.Н.Дубовцу, Н.А.Дубовец и нотариусу, выдавшему свидетельство о праве на наследство в отношении приобретенного А.Н.Дубовцом жилого помещения, решением Никулинского районного суда города Москвы от 26 мая 2015 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 декабря 2015 года, удовлетворены частично: спорное жилое помещение истребовано из владения А.Н.Дубовца, постановлено выселить из него А.Н.Дубовца и Н.А.Дубовец, признано право собственности города Москвы на это жилое помещение; в остальной части (о признании недействительными свидетельства о праве на наследство и свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество) в удовлетворении исковых требований отказано. В передаче кассационных жалоб на данные судебные постановления для рассмотрения в судебном заседании судов кассационной инстанции также отказано (определение судьи Московского городского суда от 10 марта 2016 года и определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 18 мая 2016 года).

Удовлетворяя исковые требования города Москвы, суд первой инстанции сослался на то, что спорное жилое помещение является выморочным имуществом, выбыло из владения города Москвы помимо воли собственника в результате противоправных действий третьих лиц и на основании статей 301 и 302 [ГК Российской Федерации](#) подлежит истребованию из владения А.Н.Дубовца, который не представил доказательств того, что он является добросовестным приобретателем спорного жилого помещения. По мнению же суда апелляционной

инстанции, доводы о добросовестности приобретателя жилого помещения не имеют правового значения, поскольку имущество выбыло из владения собственника помимо его воли.

1.2. В силу статей 36, 74, 96 и 97 Федерального конституционного закона ["О Конституционном Суде Российской Федерации"](#), конкретизирующих статью 125 (часть 4) Конституции Российской Федерации, Конституционный Суд Российской Федерации принимает к рассмотрению жалобу гражданина на нарушение его конституционных прав и свобод законом, примененным в конкретном деле, рассмотрение которого завершено в суде, если придет к выводу, что оспариваемые законоположения затрагивают конституционные права и свободы и что имеется неопределенность в вопросе о том, соответствуют ли эти законоположения Конституции Российской Федерации; Конституционный Суд Российской Федерации принимает постановление только по предмету, указанному в жалобе, и лишь в отношении той части акта, конституционность которой подвергается сомнению, оценивая как буквальный смысл рассматриваемых законоположений, так и смысл, придаваемый им официальным и иным толкованием или сложившейся правоприменительной практикой, а также исходя из их места в системе правовых норм.

По мнению гражданина А.Н.Дубовца, пункт 1 статьи 302 [ГК Российской Федерации](#) не соответствует статьям 1, 2, 17 (часть 1), 18, 19 (часть 1), 35 (части 1, 2 и 3), 40 (часть 1), 46 (часть 1) и 55 (части 2 и 3) Конституции Российской Федерации в той мере, в какой он позволяет правоприменителям произвольно толковать понятие "добросовестный приобретатель" и, соответственно, изымать по искам публично-правовых образований в лице уполномоченных органов недвижимое имущество, являвшееся выморочным, у граждан – последних его приобретателей, право собственности которых и законность всех предшествовавших приобретению этого права сделок признавались государством в рамках государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Соответственно, предметом рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации по настоящему делу является положение пункта 1 статьи 302 [ГК Российской Федерации](#), предусматривающее право собственника истребовать принадлежащее ему имущество от добросовестного приобретателя в случае, когда это имущество выбыло из владения собственника помимо его воли, – применительно к случаям истребования жилого помещения, являвшегося выморочным имуществом.

2. В соответствии с Конституцией Российской Федерации, ее статьями 1, 8 (часть 2), 18, 19 (части 1 и 2), 34 (часть 1), 35 (части 1 и 2) и 40 (часть 1), в Российской Федерации как правовом государстве каждый вправе иметь в собственности имущество, включая жилое помещение, владеть, пользоваться и распоряжаться им на основе принципов юридического равенства и справедливости, свободы экономической деятельности, в том числе свободы договора, защиты равным образом частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности; при этом право собственности и свобода договора как необходимые элементы конституционного статуса личности, наряду с

другими непосредственно действующими правами и свободами, определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием.

Согласно Конституции Российской Федерации право собственности и иные имущественные права гарантируются посредством права на судебную защиту (статья 46, часть 1), которая в силу ее статей 17 (часть 3), 19 (части 1 и 2) и 55 (часть 3) должна быть полной и эффективной, отвечать критериям пропорциональности и соразмерности, с тем чтобы был обеспечен баланс прав и законных интересов всех участников гражданского оборота – собственников, кредиторов, должников; возможные ограничения федеральным законом прав владения, пользования и распоряжения имуществом и свободы договоров также должны отвечать требованиям справедливости, быть адекватными, пропорциональными, соразмерными, не иметь обратной силы и не затрагивать существо, основное содержание данных конституционных прав; сама же возможность ограничений и их характер должны обуславливаться необходимостью защиты конституционно значимых ценностей.

Неприкосновенность собственности и свобода договора являются необходимыми гарантиями беспрепятственного использования каждым своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности, реализации иных прав и свобод человека и гражданина и надлежащего исполнения соответствующих обязанностей ("собственность обязывает") на основе принципов юридического равенства и справедливости и вытекающего из них критерия добросовестности участников правоотношений, в том числе в сфере гражданского оборота. Следовательно, под действие указанных конституционных гарантий подпадают имущественные права лица, владеющего вещью на законных основаниях, включая ее добросовестного приобретателя.

Приведенные правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженные в том числе в постановлениях [от 20 июля 1999 года № 12-П](#), [от 21 апреля 2003 года № 6-П](#) и [от 14 мая 2012 года № 11-П](#), в полной мере распространяются на законодательное регулирование имущественных отношений, складывающихся по поводу жилых помещений.

Закрепляя право каждого на жилище, Конституция Российской Федерации – с учетом того, что в условиях рыночной экономики граждане осуществляют данное право в основном самостоятельно, используя различные законные способы, – возлагает на органы публичной власти обязанность создавать для этого необходимые условия. Поэтому, как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, при регулировании прав на жилое помещение, включая переход права собственности на жилое помещение, необходимо соблюдение, с одной стороны, принципа свободы и неприкосновенности собственности, а с другой – баланса прав и охраняемых законом интересов всех участников отношений в конкретных жизненных ситуациях, с тем чтобы избежать необоснованного ограничения

конституционных прав и свобод (постановления [от 8 июня 2010 года № 13-П](#), [от 14 мая 2012 года № 11-П](#), [от 4 июня 2015 года № 13-П](#) и др.) .

3. Исходя из фундаментальных принципов юридического равенства и справедливости, верховенства и высшей юридической силы Конституции Российской Федерации в российской правовой системе (статьи 15 и 19 Конституции Российской Федерации) и вытекающего из них критерия правовой определенности законоположения, регулирующие отношения собственности и иные имущественные отношения по поводу жилых помещений должны отвечать требованиям ясности, точности и непротиворечивости, а механизм их действия должен быть предсказуем и понятен субъектам правоотношений, поскольку конституционная законность, равенство всех перед законом и судом и равноправие могут быть обеспечены лишь при условии единообразного понимания и применения правовой нормы всеми правоприменителями.

Правовая определенность закона является одним из необходимых условий стабильности и предсказуемости в сфере гражданского оборота, надлежащего уровня взаимного доверия между его участниками. Вместе с тем требование определенности правового регулирования, обязывающее законодателя формулировать правовые предписания с достаточной степенью точности, позволяющей гражданину (объединению граждан) соотносить с ними свое поведение – как запрещенное, так и дозволенное, не исключает использование оценочных или общепринятых понятий, значение которых должно быть доступно для восприятия и уяснения субъектами соответствующих правоотношений либо непосредственно из содержания конкретного нормативного положения или из системы взаимосвязанных положений, рассчитанных на применение к неограниченному числу конкретных правовых ситуаций, либо посредством выявления более сложной взаимосвязи правовых предписаний, в частности с помощью даваемых судами разъяснений; именно судебная власть, действующая на основе принципов самостоятельности, справедливого, независимого, объективного и беспристрастного правосудия (статьи 10, 118 и 120 Конституции Российской Федерации), по своей природе в наибольшей мере предназначена для решения споров на основе законоположений, в которых законодатель использует в рамках конституционных предписаний оценочные понятия (постановления Конституционного Суда Российской Федерации [от 14 апреля 2008 года № 7-П](#), [от 5 марта 2013 года № 5-П](#), [от 31 марта 2015 года № 6-П](#) и [от 4 июня 2015 года № 13-П](#), Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 2 апреля 2009 года № 484-О-П) .

Вытекающий из Конституции Российской Федерации, ее статей 1, 15 (части 1 и 2), 17 (части 1 и 3), 18, 21 (часть 1) и 49, принцип добросовестности участников правоотношений нашел закрепление и в гражданском законодательстве. Так, предписывая пределы осуществления гражданских прав, статья 10 [ГК Российской Федерации](#) устанавливает, что добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются (пункт 5), а используемое в пункте 1 его статьи 302 оценочное понятие

"добросовестный приобретатель" определено в самой норме – это приобретатель, который не знал и не мог знать, что лицо, у которого приобретено имущество, не имело права его отчуждать. Вместе с тем поскольку зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке, то и добросовестность приобретателя спорного имущества, зарегистрированное право на которое предполагается, может быть опровергнута только в результате рассмотрения конкретного дела в суде.

Исходя из этого Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении [от 21 апреля 2003 года № 6-П](#) пришел к выводу, что содержащиеся в пунктах 1 и 2 статьи 167 [ГК Российской Федерации](#) общие положения о последствиях недействительности сделки в части, касающейся обязанности каждой из сторон возвратить другой все полученное по сделке, не противоречат Конституции Российской Федерации, поскольку по своему конституционно-правовому смыслу в нормативном единстве со статьей 302 данного [Кодекса](#) они не могут распространяться на добросовестного приобретателя, если это непосредственно не оговорено законом. Вместе с тем Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что защита лица, считающего себя собственником имущества, возможна путем удовлетворения виндикационного иска, если для этого имеются те предусмотренные статьей 302 [ГК Российской Федерации](#) основания, которые дают право истребовать имущество и у добросовестного приобретателя, т.е. лица, которое не знало и не могло знать о том, что имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать.

Конкретизируя изложенные в Постановлении [от 21 апреля 2003 года № 6-П](#) правовые позиции применительно к правоотношениям по поводу купли-продажи жилого помещения, Конституционный Суд Российской Федерации – с учетом того, что действующее законодательство исходит из принципа защиты добросовестных участников гражданского оборота, проявляющих при заключении сделки добрую волю, разумную осмотрительность и осторожность, – указал, что положение статьи 35 (часть 1) Конституции Российской Федерации, согласно которому право частной собственности охраняется законом, не может быть интерпретировано как позволяющее игнорировать законные интересы приобретателя жилого помещения (Постановление [от 24 марта 2015 года № 5-П](#)). На взаимосвязь надлежащей заботливости и разумной осмотрительности участников гражданского оборота с их же добросовестностью обращается внимание и в ряде других решений Конституционного Суда Российской Федерации (Постановление [от 27 октября 2015 года № 28-П](#), Определение [от 27 ноября 2001 года № 202-О](#) и др.).

Разъяснения, связанные с понятием "добросовестный приобретатель", содержатся, в частности, в совместном постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", согласно пункту 38 которого приобретатель не может

быть признан добросовестным, если на момент совершения сделки по приобретению имущества право собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (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.

В обзорах судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления (утверждены Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 1 октября 2014 года и 25 ноября 2015 года) называются обстоятельства, учитываемые судами при решении вопроса о признании приобретателя добросовестным, в том числе наличие записи в ЕГРП о праве собственности отчуждателя имущества, была ли проявлена гражданином разумная осмотрительность при заключении сделки, какие меры принимались им для выяснения прав лица, отчуждающего это имущество; производился ли приобретателем осмотр жилого помещения до его приобретения и ознакомился ли он со всеми правоустанавливающими документами; иные факты, обусловленные конкретными обстоятельствами дела, в том числе связанными с возмездностью приобретения имущества; при этом обязанность доказывания недобросовестности приобретателя возлагается на истца.

Таким образом, добросовестным приобретателем применительно к недвижимому имуществу в контексте пункта 1 статьи 302 [ГК Российской Федерации](#) в его конституционно-правовом смысле в правовой системе Российской Федерации является приобретатель недвижимого имущества, право на которое подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом, если только из установленных судом обстоятельств дела с очевидностью не следует, что это лицо знало об отсутствии у отчуждателя права распоряжаться данным имуществом или, исходя из конкретных обстоятельств дела, не проявило должной разумной осторожности и осмотрительности, при которых могло узнать об отсутствии у отчуждателя такого права. Соответственно, указанное законоположение в части, относящейся к понятию "добросовестный приобретатель", не может рассматриваться как неправомерно ограничивающее права, гарантированные Конституцией Российской Федерации, в том числе ее статьями 8 (часть 2), 19 (части 1 и 2), 34 (часть 1), 35 (части 1 и 2) и 55 (часть 3).

4. Согласно пункту 1 статьи 1151 [ГК Российской Федерации](#), в случае если отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, либо никто из наследников не имеет права наследовать или

все наследники отстранены от наследования (статья 1117), либо никто из наследников не принял наследства, либо все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника (статья 1158), имущество умершего считается выморочным.

Регулируя отношения по поводу наследования выморочного имущества, статья [1151 ГК Российской Федерации](#) устанавливает, что оно переходит в порядке наследования по закону в собственность Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований; в собственность городского или сельского поселения, муниципального района (в части межселенных территорий) либо городского округа переходит следующее выморочное имущество, находящееся на соответствующей территории: жилое помещение, земельный участок, а также расположенные на нем здания, сооружения, иные объекты недвижимого имущества, доля в праве общей долевой собственности на них; если перечисленные объекты расположены в городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге или Севастополе, они переходят в собственность такого субъекта Российской Федерации; при этом жилое помещение включается в соответствующий жилищный фонд социального использования; иное выморочное имущество переходит в порядке наследования по закону в собственность Российской Федерации (пункт 2); порядок наследования и учета выморочного имущества, переходящего в порядке наследования по закону в собственность Российской Федерации, а также порядок передачи его в собственность субъектов Российской Федерации или в собственность муниципальных образований определяются законом (пункт 3).

Как наследники выморочного имущества публично-правовые образования наделяются [Гражданским кодексом Российской Федерации](#) особым статусом, отличающимся от положения других наследников по закону: поскольку для приобретения выморочного имущества принятие наследства не требуется (абзац второй пункта 1 статьи 1152), на них не распространяются правила о сроке принятия наследства (статья 1154), а также нормы, предусматривающие принятие наследства по истечении установленного срока (пункты 1 и 3 статьи 1155); при наследовании выморочного имущества отказ от наследства не допускается (абзац второй пункта 1 статьи 1157); при этом свидетельство о праве на наследство в отношении выморочного имущества выдается в общем порядке (абзац третий пункта 1 статьи 1162).

В силу того, что принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации (пункт 4 статьи 1152 [ГК Российской Федерации](#)), выморочное имущество признается принадлежащим публично-правовому образованию со дня открытия наследства при наступлении указанных в пункте 1 статьи 1151 [ГК Российской Федерации](#) обстоятельств независимо от

осведомленности об этом публично-правового образования и совершения им действий, направленных на учет такого имущества и оформление своего права.

4.1. Правовое регулирование, в соответствии с которым защита прав лица, считающего себя собственником имущества, возможна путем удовлетворения виндикационного иска, если для этого имеются предусмотренные статьей 302 [ГК Российской Федерации](#) основания, дающие право истребовать имущество и у добросовестного приобретателя (безвозмездность приобретения имущества добросовестным приобретателем, выбытие имущества из владения собственника помимо его воли и др.), отвечает целям обеспечения стабильности гражданского оборота и направлено в целом на установление баланса прав и законных интересов всех его участников.

Приведенная правовая позиция была сформулирована Конституционным Судом Российской Федерации в Постановлении [от 21 апреля 2003 года № 6-П](#) применительно к отношениям с участием граждан и юридических лиц. Что касается отношений по поводу истребования жилых помещений из владения граждан по искам публично-правовых образований, в собственность которых оно ранее поступило как выморочное имущество, то применительно к этим отношениям необходимо учитывать их специфику, обусловленную тем, что к публично-правовым образованиям, хотя они и вступают в гражданские правоотношения на равных началах с другими участниками гражданского оборота, нормы гражданского законодательства, относящиеся к юридическим лицам, могут быть применимы, только если иное не вытекает из закона или особенностей данных субъектов (пункт 2 статьи 124 [ГК Российской Федерации](#)).

Когда с иском об истребовании недвижимого имущества к добросовестному приобретателю, который в установленном законом порядке указан как собственник имущества в Едином государственном реестре недвижимости, обращается публично-правовое образование, не может не учитываться специфика интересов, носителем которых оно является. Особенности дел этой категории, исходя из необходимости обеспечения баланса конституционно значимых интересов, могут обуславливать иное распределение неблагоприятных последствий для собственника и добросовестного приобретателя, нежели установленное в статье 302 [ГК Российской Федерации](#) и подтвержденное в правовых позициях Конституционного Суда Российской Федерации, содержащихся в том числе в Постановлении [от 21 апреля 2003 года № 6-П](#).

Переход выморочного имущества в собственность публично-правового образования независимо от государственной регистрации права собственности и совершения публично-правовым образованием каких-либо действий, направленных на принятие наследства (пункт 1 статьи 1151 [ГК Российской Федерации](#) в истолковании постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 мая 2012 года № 9 "О судебной практике по делам о наследовании"), не отменяет требования о государственной регистрации права собственности. Собственник имущества, по общему правилу, несет бремя содержания принадлежащего ему имущества

(статья 210 [ГК Российской Федерации](#)), что предполагает и регистрацию им своего права, законодательное закрепление необходимости которой, как указывал Конституционный Суд Российской Федерации, является признанием со стороны государства публично-правового интереса в установлении принадлежности недвижимого имущества конкретному лицу (постановления [от 26 мая 2011 года № 10-П](#), [от 24 марта 2015 года № 5-П](#) и др.). Бездействие же публично-правового образования как участника гражданского оборота, не оформившего в разумный срок право собственности, в определенной степени создает предпосылки к его утрате, в том числе посредством выбытия соответствующего имущества из владения данного публичного собственника в результате противоправных действий третьих лиц.

При регулировании гражданско-правовых отношений между собственником выморочного имущества и его добросовестным приобретателем справедливым было бы переложение неблагоприятных последствий в виде утраты такого имущества на публично-правовое образование, которое могло и должно было предпринимать меры по его установлению и надлежащему оформлению своего права. В правовом демократическом государстве, каковым является Российская Федерация, пренебрежение требованиями разумности и осмотрительности при контроле над выморочным имуществом со стороны собственника – публично-правового образования в лице компетентных органов не должно влиять на имущественные и неимущественные права граждан, в частности добросовестных приобретателей жилых помещений.

Между тем пункт 1 статьи 302 [ГК Российской Федерации](#) – как по своему буквальному смыслу, так и по смыслу, придаваемому ему в системе действующего правового регулирования правоприменительной практикой, – фактически не учитывает возможность ненадлежащего исполнения компетентными органами публично-правового образования своих обязанностей, совершения ошибок, а также не отвечающей критериям разумности и осмотрительности реализации ими правомочий по установлению выморочного имущества и оформлению права на него. Применительно к жилым помещениям защита имущественных интересов публично-правового образования за счет ущемления интересов добросовестного приобретателя – гражданина, который возмездно приобрел соответствующее жилое помещение, в подобной ситуации недопустима, тем более учитывая, что публичный интерес в предоставлении жилого помещения по договору социального найма лицам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, может быть удовлетворен за счет иного жилого помещения.

Такой подход согласуется с позицией Европейского Суда по правам человека, по мнению которого, если речь идет об общем интересе, публичным властям надлежит действовать своевременно, надлежащим образом и максимально последовательно; ошибки или просчеты государственных органов должны служить выгоде заинтересованных лиц, особенно при отсутствии иных конфликтующих интересов; риск любой ошибки, допущенной государственным органом, должно нести государство, и ошибки не должны устраняться за счет

заинтересованного лица (постановления от 5 января 2000 года по делу "Бейелер (Beyeler) против Италии" и от 6 декабря 2011 года по делу "Гладышева против России"). Данная позиция была положена в основу разрешения Европейским Судом по правам человека дел, связанных с истребованием у граждан жилых помещений, поступивших в собственность публично-правовых образований как выморочное имущество (постановления от 13 сентября 2016 года по делу "Кириллова против России", от 17 ноября 2016 года по делу "Аленцева против России" и от 2 мая 2017 года по делу "Клименко против России").

4.2. С жилым помещением, истребуемым его собственником из владения гражданина, связаны не только конституционно значимые имущественные интересы этого гражданина как добросовестного приобретателя, но и конституционные гарантии реализации им права на жилище, закрепленные статьей 40 Конституции Российской Федерации. Те же гарантии предоставляются гражданам, истребующим выбывшие из их владения жилые помещения в целях защиты своих и членов своей семьи имущественных и неимущественных интересов.

Интерес же публично-правового образования, которое истребует выморочное жилое помещение с целью включения его в соответствующий (государственный или муниципальный) жилищный фонд социального использования (пункт 2 статьи 1151 [ГК Российской Федерации](#)) для последующего предоставления по предусмотренным законом основаниям, например по договору социального найма в порядке очереди, лицу, которое на момент истребования жилого помещения не персонифицировано, существенно отличается от интереса конкретного собственника-гражданина, который истребует выбывшее из его владения жилое помещение: в делах, где отсутствует конкретное лицо, для реализации потребности в жилище которого истребуется жилое помещение, именно этот – публичный – интерес противопоставляется частным имущественным и неимущественным интересам конкретного добросовестного приобретателя жилого помещения.

На указанное различие обращал внимание Европейский Суд по правам человека, полагая, что при истребовании имущества публичным собственником в порядке пункта 1 статьи 302 [ГК Российской Федерации](#) нет связанного с конкретным жилым помещением частного интереса, который был бы под угрозой; подразумеваемые выгодоприобретатели, находящиеся в очереди на получение жилого помещения по договору социального найма, не достаточно индивидуализированы, чтобы их интересы противопоставлялись интересам приобретателя; в любом случае ни один гражданин из числа лиц, состоявших в очереди, не мог иметь той же связи с конкретным жилым помещением, что и приобретатель, и едва ли имел особый интерес, связанный с данным жилым помещением, по сравнению с аналогичным интересом приобретателя (постановление от 6 декабря 2011 года по делу "Гладышева против России").

4.3. Признание и защита равным образом всех форм собственности (статья 8, часть 2, Конституции Российской Федерации) не исключает различий в правовом режиме частной и публичной собственности,

обусловленных в том числе особенностями осуществления и защиты прав на объекты, находящиеся в частной или публичной собственности: если для граждан и юридических лиц действует принцип автономного усмотрения самого правообладателя, лишь бы таковое не нарушало прав и законных интересов других лиц, то для публичного собственника могут действовать соответствующие ограничения, которые вытекают из специфики его правового статуса, проявляющейся в том числе при его участии в гражданских правоотношениях, и предполагают осуществление возложенных на него полномочий в конституционно установленных целях (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации [от 30 июня 2006 года № 8-П](#)).

Соответственно, эффективной гарантией соблюдения баланса частных и публичных интересов при разрешении споров о защите права собственности по искам публично-правовых образований к гражданам или юридическим лицам может считаться только развитая система законодательства с четкими и ясными нормами, которые могли бы рассматриваться как действенный механизм гражданско-правовой охраны интересов частных собственников и добросовестных приобретателей от возможного произвола и злоупотреблений публичной властью в отношениях, связанных с правами на недвижимое имущество. Между тем в действующем правовом регулировании отсутствуют специальные нормы, конкретизирующие условия истребования жилых помещений от добросовестных приобретателей, указанных в Едином государственном реестре недвижимости в качестве собственников этих жилых помещений в установленном законом порядке, по искам публично-правовых образований, что предопределяет разрешение органами судебной власти соответствующих споров на основании положений статьи 302 [ГК Российской Федерации](#).

Суды, следуя предписаниям гражданского законодательства, не рассматривают в качестве разрешительного волеизъявления публично-правового образования, направленного на выбытие недвижимого имущества из владения публичного собственника, акт государственной регистрации права на это имущество, хотя именно данным актом подтверждается законность сделки, совершенной изначально неуправомоченным отчуждателем недвижимого имущества с третьим лицом, как основания регистрации его в качестве собственника этого имущества и, соответственно, законность сделок каждого последующего отчуждателя с конечным добросовестным приобретателем. Правоподтверждающее значение государственной регистрации прав на объекты недвижимости и ее значимость как гарантии правовой определенности в обороте недвижимости, позволяющей его участникам соизмерять собственное поведение и предвидеть последствия такового в условиях неизменности официально признанного статуса правообладателей, неоднократно подчеркивал Конституционный Суд Российской Федерации (постановления [от 14 мая 2012 года № 11-П](#), [от 4 июня 2015 года № 13-П](#) и др.).

Государство в лице уполномоченных законом органов и должностных лиц, действующих при осуществлении процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основе

принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра (абзац второй пункта 1 статьи 8-1 [ГК Российской Федерации](#)), подтверждает тем самым законность совершения сделки по отчуждению объекта недвижимости. Проверка же соблюдения закона при совершении предшествующих сделок с недвижимым имуществом со стороны приобретателя этого имущества – в отличие от государства в лице органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, – зачастую существенно затруднена или невозможна. Тем более в неравных условиях находятся публично-правовое образование как собственник жилого помещения, являющегося выморочным имуществом, и его добросовестный приобретатель, возможности которых по выявлению противоправных действий, приведших к тому, что жилое помещение выбывает из владения собственника помимо его воли, далеко не одинаковы.

Европейский Суд по правам человека прямо указывал на то, что истребование жилого помещения по иску публично-правового образования при условии неоднократной проверки самими органами публичной власти в ходе административных процедур регистрации прав на недвижимость правоустанавливающих документов и сделок, заключенных в отношении соответствующего объекта, влечет непропорциональное вмешательство в осуществление права собственности на жилище, если органы публичной власти изначально знали о статусе жилого помещения как выморочного имущества, но не предприняли своевременных мер для получения правового титула и защиты своих прав на него (постановление от 13 сентября 2016 года по делу "Кириллова против России"); при наличии широкого перечня контрольно-разрешительных органов и большого числа совершенных регистрационных действий с объектом недвижимости никакой сторонний покупатель квартиры не должен брать на себя риск лишения права владения в связи с недостатками, которые должны были быть устранены посредством специально разработанных процедур самим государством, причем для этих целей не имеют значения различия между государственными органами власти, принявшими участие в совершении отдельных регистрационных действий в отношении недвижимости, по их иерархии и компетенции (постановление от 6 декабря 2011 года по делу "Гладышева против России").

Необходимость обеспечения реального и эффективного действия института государственной регистрации на основе принципов, перечисленных в абзаце втором пункта 1 статьи 8-1 [ГК Российской Федерации](#), не может не приниматься во внимание при истолковании норм об истребовании имущества из чужого незаконного владения, что должно предполагать особые условия (ограничения) виндикации недвижимого имущества, перешедшего в собственность публично-правового образования в порядке наследования по закону как выморочное, по иску публичного собственника, ссылающегося на то, что данное имущество выбыло из его владения помимо его воли. Соответственно, возможность истребования жилого помещения, являвшегося выморочным имуществом, не должна предоставляться

публично-правовому образованию – собственнику данного имущества на тех же условиях, что и гражданам и юридическим лицам. При разрешении соответствующих споров существенное значение следует придавать как факту государственной регистрации права собственности на данное жилое помещение за лицом, не имевшим права его отчуждать, так и оценке действий (бездействия) публичного собственника в лице уполномоченных органов, на которые возложена компетенция по оформлению выморочного имущества и распоряжению им. При этом действия (бездействие) публичного собственника подлежат оценке при определении того, было ли спорное жилое помещение из его владения фактически помимо его воли или по его воле. Иное означало бы неправомерное ограничение и умаление права добросовестных приобретателей и тем самым – нарушение конституционных гарантий права собственности и права на жилище.

Кроме того, для достижения справедливого баланса интересов сторон соответствующих правоотношений необходимо иметь в виду, что выморочное имущество поступает в собственность публично-правового образования не в результате каких-либо его действий как участника гражданского оборота, который создает имущество или приобретает его на основании сделки, а при наступлении указанных в законе обстоятельств, т.е. независимо от действий или намерений самого публично-правового образования, и что политико-правовым мотивом для установления такого регулирования выступает стремление государства избежать появления бесхозного имущества. Поэтому отказ в истребовании жилого помещения от гражданина, который возмездно приобрел это жилое помещение, по иску публично-правового образования не может быть признан несовместимым с конституционным принципом справедливости.

Исходя из изложенного и руководствуясь статьями 71, 72, 74, 75, 78, 79, 87 и 100 Федерального конституционного закона ["О Конституционном Суде Российской Федерации"](#), Конституционный Суд Российской Федерации

п о с т а н о в и л:

1. Признать положение пункта 1 статьи 302 [ГК Российской Федерации](#) соответствующим Конституции Российской Федерации в той мере, в какой им предусматривается право собственника истребовать принадлежащее ему имущество от добросовестного приобретателя в случае, когда это имущество было из владения собственника помимо его воли.

2. Признать положение пункта 1 статьи 302 [ГК Российской Федерации](#) не соответствующим Конституции Российской Федерации, ее статьям 8 (часть 2), 19 (части 1 и 2), 35 (части 1 и 2) и 55 (часть 3), в той мере, в какой оно допускает истребование как из чужого незаконного владения жилого помещения, являвшегося выморочным имуществом, от его добросовестного приобретателя, который при возмездном приобретении этого жилого помещения полагался на данные Единого государственного реестра недвижимости и

в установленном законом порядке зарегистрировал право собственности на него, по иску соответствующего публично-правового образования в случае, когда данное публично-правовое образование не предприняло – в соответствии с требованиями разумности и осмотрительности при контроле над выморочным имуществом – своевременных мер по его установлению и надлежащему оформлению своего права собственности на это имущество.

3. Правоприменительные решения по делу гражданина Дубовца Александра Николаевича, вынесенные на основании пункта 1 статьи 302 [ГК Российской Федерации](#) в той мере, в какой он признан настоящим Постановлением не соответствующим Конституции Российской Федерации, подлежат пересмотру в установленном порядке.

4. Настоящее Постановление окончательно, не подлежит обжалованию, вступает в силу немедленно после провозглашения, действует непосредственно и не требует подтверждения другими органами и должностными лицами.

5. Настоящее Постановление подлежит незамедлительному опубликованию в "Российской газете", "Собрании законодательства Российской Федерации" и на "Официальном интернет-портале правовой информации" (www.pravo.gov.ru). Постановление должно быть опубликовано также в "Вестнике Конституционного Суда Российской Федерации".

Конституционный Суд
Российской Федерации

№ 16-П