

## КОГДА У ГРАЖДАНИНА МОГУТ ОТНЯТЬ ЖИЛЬЕ

Наталья Козлова, журналист

*Верховный Суд РФ проанализировал крайне неприятную категорию гражданских дел, которую рассматривали российские суды. Речь идет об исках местной власти к собственникам квартир, когда добросовестного покупателя жилья его вдруг отнимают («Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов местного самоуправления» утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 1 октября 2014 г.).*

Как правило, предметом таких споров становится ситуация, когда гражданин покупает жилье и вдруг оказывается, что «нехорошая» квартира изначально была государственной, но потом в силу разнообразных махинаций ее фактически у муниципалитета украли и продали.

Обычно мошенники, получив незаконно государственные квадратные метры, оперативно их продают, и не по одному разу. Проблемное жилье за короткий срок меняет нескольких хозяев, и последние покупатели даже не догадываются о мутном прошлом квартиры. Иски от муниципалитетов для добросовестных покупателей приходят не сразу, но всегда имеют эффект разорвавшейся бомбы.

Но вот дальнейшая судьба пострадавших граждан складывается по-разному. У одних жилье однозначно отнимут, и они останутся и без денег, и без крыши над головой. Других признают добросовестными приобретателями, и тогда у граждан есть шанс не остаться на улице.

Судебная практика показывает: подобные гражданские споры об истребовании жилых помещений у добросовестных приобретателей происходят достаточно часто. Правда, специальной статистики на сей счет никто не ведет, но в судах подтверждают, что подобных дел у них немало и год от года меньше не становится.

Верховный Суд назвал главные моменты при рассмотрении подобных исков в судах.

Суд обязательно должен убедиться, что жилье действительно выбыло из владения собственника, т.е. муниципалитета, посмотреть, была ли на то воля собственника или его даже не спросили. Немаловажен и вопрос: а как покупали спорную квартиру? И еще суд должен внимательно изучить: знал ли покупатель, что приобретает «кота в мешке»?

Верховный Суд отдельно подчеркнул: никогда покупатель квартиры не будет признан добросовестным приобретателем, если в момент покупки спорного жилья на него имелись притязания еще кого-то и покупатель об этом знал.

По подсчетам Верховного Суда, в абсолютном большинстве случаев у добросовестных покупателей отнимают жилье, если граждане его купили не у того, кто имеет право отчуждать квартиру у местной власти. Проще говоря, если новоселы приобретали сомнительное жилье у мошенников.

Если жилье прибрал к рукам некий недобросовестный гражданин, а муниципалитет ничего не знал, то квартиру у несчастного новосела суд обязательно отнимет. Это положение закона Верховный Суд наглядно проиллюстрировал на примере одной тяжбы.

Так, муниципалитет одного из городов пошел в суд и попросил вернуть ему квартиру. В суде выяснилось, что еще в 1974 году это жилье дали по договору социального найма некому гражданину, который и прожил в нем больше 30 лет. После его смерти прошло три года, и некий гражданин продал эту квартиру. Он не был членом семьи хозяина жилья. Покупатель, судя по всему, о чем-то нехорошем догадывался, потому что спустя три месяца после покупки оперативно перепродал квартиру. А когда муниципалитет предъявил свои права на жилье, ответчиком оказался уже третий хозяин. Когда договор купли-продажи регистрировали, то был предъявлен не сам договор, а его дубликат, с датой

на начало 1990-х годов.

Суд, разбираясь с хозяевами жилья, выяснил, что никакого договора о передаче жилья от муниципалитета первому продавцу не было. И договор, и все последующие документы оказались «липой». Квартира по решению суда вернулась муниципалитету.

В другом случае покупателю проблемной квартиры серьезно повезло — суд признал его добросовестным приобретателем. Но это сделал лишь Верховный Суд, а нижестоящие суды гражданину отказали. Но Верховный Суд сказал: сделку по квартире, которая изначально была муниципальной, проверяли все — риелторы, банк при выдаче ипотеки и нанятые юристы.

В третьем случае новым собственникам жилья не повезло. Суд справедливо заметил: новые жильцы не обратили внимания, что за полтора месяца их будущая квартира перепродавалась и дарилась несколько раз, а ее цена была существенно ниже той, которую она стоила.

Серьезным моментом в подобных спорах Верховный Суд назвал срок давности предъявления прав на такое жилье. По мнению суда, этот срок начинается со дня, когда собственник узнал или должен был узнать о нарушении своего права. Для тех, кто купил квартиру с сомнительным прошлым, это плохая новость. Она означает: даже прожив в квартире годы, покупатель может с жильем расстаться, если муниципалитет вдруг обнаружит, что десять лет назад его квартиру мошенники продали.