

## Компенсация добросовестному приобретателю за утрату им жилого помещения<sup>1</sup>

**Аннотация.** С 1 января 2020 г. действуют новые правила компенсации добросовестному приобретателю (физическому лицу) за утрату им жилого помещения. Такая компенсация не обладает деликтной природой, но сопоставима с реальным ущербом или кадастровой стоимостью виндигированной квартиры. Размер компенсации теперь не ограничен суммой в 1 млн руб., а срок невозможности исполнительного производства в отношении виновных лиц сократился до 6 месяцев. При этом дата вступления в законную силу решения суда об истребовании жилого помещения и дата обращения добросовестного гражданина с требованием о компенсации применительно к 1 января 2020 г. влияют на условия компенсации, размер выплаты, статус ответчика и уровень бюджетных средств. С учетом позиции Конституционного Суда РФ по делу А. Н. Дубовца было бы справедливо риски несовершенства ЕГРН возложить на публично-правовое образование и предоставить гражданам абсолютную защиту от публичной виндикации или хотя бы определить возможность компенсации сразу же после виндикации без дополнительных судебных процессов. Однако с точки зрения экономической эффективности права законодатель выразил предпочтение в пользу юридической модели защиты первоначального собственника в целях стимулирования снижения уровня правонарушений в сфере гражданского оборота недвижимости. Развитие справедливой системы компенсационных мер при истребовании имущества становится общей тенденцией в правовом механизме защиты гражданских прав в России.

**Ключевые слова:** виндикация; публично-правовое образование; добросовестный приобретатель; жилое помещение; компенсация; недвижимость; гражданское право; физические лица; добросовестность; истребование жилого помещения.

**Для цитирования:** Лоренц Д. В. Компенсация добросовестному приобретателю за утрату им жилого помещения // Актуальные проблемы российского права. — 2020. — Т. 15. — № 7. — С. 49—59. — DOI: 10.17803/1994-1471.2020.116.7.049-059.

---

<sup>1</sup> Статья подготовлена в рамках Программы исходящей академической мобильности сотрудников БФУ имени И. Канта в 2019 г.

---

© Лоренц Д. В., 2020

\* Лоренц Дмитрий Владимирович, кандидат юридических наук, доцент, доцент-исследователь кафедры гражданского права и процесса Балтийского федерального университета имени Иммануила Канта ул. Александра Невского, д. 14, г. Калининград, Россия, 236041  
lord-dv@mail.ru

## Compensation to the Bona Fide Homeowner for the Loss of Residential Premises<sup>2</sup>

**Dmitriy V. Lorents**, Cand. Sci. (Law), Associate Professor, Department of Civil Law and Civil Procedure, I. Kant Baltic Federal University  
ul. Aleksandra Nevskogo, d. 14, Kaliningrad, Russia, 236041  
lord-dv@mail.ru

**Abstract.** New rules for compensation to the bona fide houseowner (physical entity) for the loss of residential premises were adopted on 1 January 2020. Such compensation is not tortious in nature. It is comparable to the real damage or cadastral value of a vindicated apartment. The amount of compensation is now not limited to 1 million rubles, and the period of impossibility of enforcement proceedings against perpetrators has been reduced to 6 months. At the same time, the date of entry into legal force of the court decision concerning the residential premises vindication and the date of the claim of a bona fide citizen for compensation in relation to 1 January 2020 affect the conditions of compensation, the amount of payment, the status of the respondent and the amount of budgetary funds. Taking into account the standing of the Constitutional Court of the Russian Federation in A. N. Dubovets case, it would be fair to assign risks of imperfection of the Unified State Register of Immovable Property (EGRN) to a public legal establishment and provide individuals with absolute protection from public vindication or, at least, envisage the possibility of compensation immediately after vindication without additional court proceedings. However, from the point of view of the economic efficiency of law, the law-maker expressed a preference for a legal model of protection of the original owner in order to discourage commission of offenses in the field of civil turnover of real property. The development of a fair system of compensatory measures for property vindication becomes a general trend in the legal mechanism of protection of civil rights in Russia.

**Keywords:** vindication; public legal education; conscientious acquirer; residential premises; compensation; real estate; civil law; natural persons; good faith; demand of accommodation.

**Cite as:** Lorents DV. Kompensatsiya dobrosovestnomu priobretatelyu za utratu im zhilogo pomeshcheniya [Compensation to the Bona Fide Homeowner for the Loss of Residential Premises]. *Aktualnye problemy rossiyskogo prava*. 2020;15(7):49—59. DOI: 10.17803/1994-1471.2020.116.7.049-059. (In Russ., abstract in Eng.)

Федеральным законом от 16 декабря 2019 г. № 430-ФЗ с 1 января 2020 г. изменены и дополнены новыми нормами ст. 8.1, 223, 234 и 302 ГК РФ, регулирующие защиту прав добросовестных приобретателей недвижимости, а также с указанной даты Федеральным законом от 2 августа 2019 г. № 299-ФЗ введены в действие новая глава 10.1 и статья 68.1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218-ФЗ).

**Интересы собственника и добросовестного приобретателя жилых помещений: в поисках баланса.** Принятию указанных законов предшествовал проект федерального закона № 243975-7, внесенный Правительством РФ в Государственную Думу РФ на основании поста-

новления Конституционного Суда РФ от 22 июня 2017 г. № 16-П «По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского Кодекса РФ в связи с жалобой гражданина А. Н. Дубовца». Согласно законопроекту Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование не вправе истребовать жилое помещение, выбывшее из их владения, от добросовестного приобретателя — гражданина, в том числе в случаях, если такое помещение было приобретено безвозмездно или выбыло из владения публично-правовых образований помимо их воли.

После внесения законопроекта № 243975-7 в Государственную Думу РФ Общественная палата РФ оформила на него заключение от 16.10.2017 № 60П-2/2225, которое опублико-

<sup>2</sup> This article was prepared within the framework of the Program of Outgoing Academic Mobility for the Kant University Faculty in 2019.

вано в Системе обеспечения законодательной деятельности<sup>3</sup>. По мнению Общественной палаты РФ, принятие законопроекта в предложенной Правительством РФ редакции нарушило бы принцип равной защиты всех форм собственности, установленный ч. 2 ст. 8 Конституции РФ, а формулировка проекта лишила бы органы государственной власти и органы местного самоуправления возможности судебного истребования имущества даже в случаях, когда имели место мошеннические действия с жилыми помещениями и последующее дарение или наследование таких помещений. Обращалось внимание и на то, что возникшая проблема связана не с правилами виндикации в ст. 302 ГК РФ, а с манипуляцией на практике понятием «добросовестность», к тому же законопроект Правительства РФ не содержал механизм компенсации за утрату имущества добросовестным приобретателем, что в итоге стало основанием для рекомендаций, которые следовало учесть при принятии закона:

- 1) защитить добросовестных приобретателей, у которых уже истребована недвижимость по искам публичных субъектов, посредством принятия правил о возврате им недвижимости, а при невозможности такого возврата — о выплате им равноценной денежной компенсации или о предоставлении им в собственность равноценной недвижимости;
- 2) дополнить ГК РФ нормами о презумпции добросовестности приобретателя.

Инициатива относительно добросовестности приобретателя недвижимости воплощена в абз. 3 п. 6 ст. 8.1 ГК РФ, который действует с 1 января 2020 г. и вводит правило о том, что приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным (ст. 234 и 302), пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него.

Другая рекомендация реализована в усеченном виде и тоже вступила в силу 1 января 2020 г. В части 1 ст. 2 Федерального закона от 2 августа 2019 г. № 299-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “О государственной регистрации недвижимости”» (далее — Закон № 299-ФЗ) обратный возврат истребованной недвижимости или предоставление равноценной квартиры не предусмотрены, но физическое лицо — добросовестный приобретатель, от которого на основании вступившего в законную силу судебного акта было истребовано жилое помещение в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, вправе обратиться с иском к Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию о выплате однократной компенсации.

В самой же ст. 302 ГК РФ новый пункт 4 устанавливает запрет истребования жилого помещения у добросовестного приобретателя по иску публично-правового образования во всех случаях, если после выбытия жилого помещения из владения истца истекло три года со дня внесения в государственный реестр записи о праве собственности первого добросовестного приобретателя жилого помещения.

Поскольку из смысла ст. 302 ГК РФ следует, что до истечения трехлетнего срока защиты прав публичного субъекта виндикация жилого помещения вполне допустима, если, например, спорный объект выбыл из владения истца помимо его воли, в данных новеллах не отражено первоначальное предложение Правительства РФ о безусловном отказе в публичной виндикации во всех случаях. Следовательно, не в полной мере отражена и позиция Конституционного Суда РФ по делу А. Н. Дубовца о возможности отклонения от равенства в защите разных форм собственности на основе принципа справедливости.

Основная проблема в такой категории дел всегда связана с выбором критериев, исходя из которых определяется предпочтение передачи

<sup>3</sup> Рассмотрение в Государственной Думе законопроекта № 243975-7 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (в части совершенствования защиты прав добросовестного приобретателя)» см.: URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/243975-7>.

вещи либо потерпевшему (прежнему собственнику), либо добросовестному приобретателю (новому собственнику). И тот и другой субъект может вести себя осмотрительно и заботливо в конкретной ситуации, поэтому поиск баланса между их интересами представляет собой сложную задачу для законодателя.

Реформаторы решили сбалансировать правопорядок и гражданский оборот относительно жилых помещений не посредством абсолютного ограничения публичной виндикации таких объектов недвижимости, а путем совершенствования системы денежной компенсации за утрату добросовестным приобретателем подобного рода предметов спора.

**Новые правила компенсации за утрату жилых помещений.** В науке гражданского права в свое время была выражена позиция, что концепция бесспорности регистрационной записи в реестре недвижимости вряд ли приемлема в настоящее время для России, поскольку еще недостаточно развита система государственной компенсации за утраченное добросовестным приобретателем имущество<sup>4</sup>.

До 1 января 2020 г. в юридической литературе высказывались взгляды, что компенсация в качестве способа защиты добросовестных приобретателей не могла восстановить имущественное положение граждан в связи с ограничением ее суммы (не более 1 млн руб. согласно ст. 31.1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон № 122-ФЗ)). Такие бюджетные вы-

платы несопоставимы с рыночной стоимостью жилья, а процедура их получения бюрократизирована и обременительна, что несправедливо<sup>5</sup>. Такая ситуация требовала увеличения размера компенсации до средней стоимости жилья в каждом субъекте или даже муниципалитете, а также необходимо было увязать это с размером государственной пошлины, часть которой пошла бы в компенсационный фонд<sup>6</sup>. Встречается также предложение развивать систему титульного страхования, т.е. страхования риска утраты права собственности<sup>7</sup>.

Применительно к эвикции жилого помещения убытки добросовестного приобретателя могут складываться не только из рыночной стоимости утраченной квартиры, но и из расходов, связанных с ее приобретением, а также упущенной выгоды<sup>8</sup>. Разовая компенсация за утрату права собственности не охватывает судебные расходы заявителя, поскольку она предназначена не для полного возмещения убытков, а для частичного покрытия негативных последствий, стимулирования участия в обороте жилых помещений, а в некоторых случаях гарантирует право на жилище<sup>9</sup>.

В Законе № 218-ФЗ была предусмотрена статья 68, но в ней сумма компенсации тоже не превышала 1 млн руб. и претендовать на нее можно было только при невозможности исполнения производства по взысканию вреда с третьего лица из-за смерти должника-гражданина или исключения организации-должника из реестра юридических лиц, что, как отмечалось в доктрине, противоречит самой идее компенса-

<sup>4</sup> Слесарев В. Л., Якимов А. А. Актуальные вопросы виндикации недвижимости // Закон. 2007. № 9. С. 107—113.

<sup>5</sup> Сеницын С. А. Защита добросовестного приобретателя жилья: состояние и перспективы развития российского гражданского законодательства // Законодательство. 2017. № 4. С. 10—18; Пластилина Н. Купили квартиру у мошенника? Получите компенсацию! // Жилищное право. 2019. № 9. С. 23—37.

<sup>6</sup> Осипов Г. С., Толстухин М. Е. Реформа Гражданского кодекса РФ и оборот недвижимости // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2013. № 1. С. 6—38.

<sup>7</sup> Кущенко В. В. Смена направленности при закреплении и защите права собственника на жилую недвижимость в российском законодательстве // Право и экономика. 2006. № 9. С. 9—13.

<sup>8</sup> Болотская С. В. Практика рассмотрения дел о продаже чужого жилья в судебном порядке // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 7. С. 66—70.

<sup>9</sup> Бычков А. Разовая компенсация за утрату недвижимости // ЭЖ-Юрист. 2015. № 31.

ции<sup>10</sup>. Статья 68 Закона № 218-ФЗ в соответствии со ст. 72 этого же Закона должна была вступить в силу 1 января 2020 г., но утратила силу в этот же день, не вступив в силу на основании ст. 1 Закона № 299-ФЗ.

По действующим с 1 января 2020 г. правилам для получения компенсации за утрату жилого помещения необходимы иные, более гуманные условия:

- 1) по независящим от добросовестного приобретателя причинам в соответствии с вступившим в законную силу судебным актом о возмещении ему убытков, возникших в связи с истребованием от него жилого помещения, взыскание по исполнительному документу произведено частично или не производилось в течение шести месяцев со дня предъявления этого документа к исполнению (второе предложение ч. 2 ст. 68.1 Закона № 218-ФЗ);
- 2) утрата жилого помещения физическим лицом — добросовестным приобретателем не должна быть следствием ненадлежащего исполнения органом регистрации прав своих полномочий, иначе нормы о компенсации не применяются, а возмещение убытков добросовестному приобретателю осуществляется в соответствии со ст. 66 Закона № 218-ФЗ (ч. 2 ст. 2 Закона № 299-ФЗ).

В части 1 ст. 2 Закона № 299-ФЗ указано, что физическое лицо — добросовестный приобретатель, от которого на основании вступившего до 1 января 2020 г. в законную силу судебного акта было истребовано жилое помещение в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, вправе в течение трех лет с 1 января 2020 г. обратиться с иском к Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию о выплате однократной компенсации в размере, установленном ч. 3 и 4 ст. 68.1 Закона № 218-ФЗ, т.е. исходя из суммы, составляющей реальный ущерб, либо, если соответствующее требование заявлено добросовестным приобретателем, в

размере кадастровой стоимости жилого помещения, действующей на дату вступления в силу судебного акта об истребовании соответствующего жилого помещения.

Требования о компенсации, предъявленные в соответствии с Законом № 122-ФЗ добросовестным приобретателем, от которого было истребовано жилое помещение на основании вступившего в законную силу судебного акта до 1 января 2020 г., подлежат рассмотрению в соответствии с законодательством, действовавшим на дату предъявления указанных требований (ч. 3 ст. 2 Закона № 299-ФЗ). В данном случае речь будет идти о компенсации в размере не более 1 млн руб., и из смысла Закона № 299-ФЗ следует, что такая компенсация связана с истребованием жилого помещения по виндикационному иску не только частного лица, но и публично-правового образования.

Если жилое помещение было истребовано до 1 января 2020 г. по иску публичного субъекта, но требование о компенсации не было предъявлено добросовестным приобретателем до этой даты, то для компенсации применяются новые правила в соответствии со ст. 68.1 Закона № 218-ФЗ.

Если судебные решения об истребовании жилого помещения вступают в силу после 1 января 2020 г., то независимо от статуса виндиканта ответчиком по иску добросовестного приобретателя (физического лица) о выплате компенсации может быть только Российская Федерация, даже если имущество было истребовано ею самой, иным публично-правовым образованием или частным (физическим или юридическим) лицом, исходя из смысла п. 1 и п. 2 ст. 68.1 Закона № 218-ФЗ.

Таким образом, можно дифференцировать следующие типы компенсации добросовестному приобретателю (гражданину) за утрату им жилого помещения:

- 1) если виндикация произошла до 1 января 2020 г. и требование о компенсации предъявлено до 1 января 2020 г. в соответствии со ст. 31.1 Закона № 122-ФЗ, то независимо от

<sup>10</sup> Молодыко К. Ю. Виндикация в практике Конституционного Суда Российской Федерации и судебной статистике // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2017. № 2. С. 225—241.

- статуса виндиканта компенсация приобретателю составит не более 1 млн руб.;
- 2) если публичная виндикация произошла до 1 января 2020 г. и требование о компенсации предъявлено в течение трех лет с 1 января 2020 г., то компенсация будет в размере реального ущерба или кадастровой стоимости за счет публичного бюджета того уровня, в чью собственность истребовано жилое помещение;
  - 3) если виндикация произойдет после 1 января 2020 г., то независимо от статуса виндиканта приобретатель может рассчитывать на компенсацию в размере реального ущерба или кадастровой стоимости, но всегда за счет федерального бюджета, т.е. ответчиком по компенсации должна быть РФ, даже если виндикантом было само государство;
  - 4) если частная виндикация произошла до 1 января 2020 г., но требование о компенсации предъявлено после 1 января 2020 г., то следует толковать закон так, что компенсация должна быть тоже в размере реального ущерба или кадастровой стоимости за счет федерального бюджета, иначе будет несправедливо.

По общему правилу собственник при истребовании вещи из чужого незаконного владения не обязан компенсировать какие-либо потери или возмещать вред ответчику, но могут возникнуть расчеты по необходимым затратам владельца на основании ст. 303 ГК РФ. Если истцом по виндикации выступает публично-правовое образование, а затем в случае невозможности возместить убытки за счет имущества виновных лиц осуществляется компенсация из бюджетных средств за утрату квартиры, то это существенно преобразует традиционную юридическую модель виндикации. При удовлетворении заявленного Российской Федерацией иска об истребовании жилого помещения истец по виндикации одновременно будет ответчиком по компенсации на основе разных судебных актов. Кроме этого, к Российской Федерации переходит в пределах выплаченной суммы компенсации право (требование), которое добросовестный приобретатель имеет к лицу, ответственному за причинение

ему убытков в связи с истребованием от него жилого помещения.

Такие правоотношения определяют универсальную тенденцию в общем правовом механизме защиты гражданских прав в России, суть которой сводится к тому, что истец при восстановлении своих нарушенных прав приобретает обязанность компенсировать добросовестному ответчику его потери на основе принципа справедливости.

В частности, нечто аналогичное можно наблюдать при возвращении доли участия в коммерческой корпорации на основании п. 3 ст. 65.2 ГК РФ. Только при восстановлении корпоративного контроля защита прав истца сразу в этом же судебном процессе поставлена в зависимость от выплаты справедливой компенсации ответчику, а также суд может отказать в возвращении доли участия, если это приведет к несправедливому лишению иных лиц их прав участия или повлечет крайне негативные социальные и другие публично значимые последствия.

В отличие от этого компенсация добросовестному приобретателю за утрату им жилого помещения осуществляется не в виндикационном процессе в качестве условия истребования предмета спора, а посредством самостоятельного иска гражданина к публично-правовому образованию, когда взыскание убытков, признанных судебным актом в другом судебном процессе, по независящим от добросовестного приобретателя причинам не произведено в течение шести месяцев со дня предъявления исполнительного документа к исполнению.

С учетом позиции Конституционного Суда РФ по делу А. Н. Дубовца, в соответствии с которой риски ненадежной системы регистрации недвижимости должно нести государство, было бы справедливым сразу после вступления в силу судебного акта об истребовании жилого помещения предоставить добросовестному приобретателю право на обращение к Российской Федерации за компенсацией, а не создавать дополнительный этап для граждан по поиску и предъявлению к виновному лицу иска о возмещении убытков, да еще и после этого дожидаться неисполнения исполнительного до-

кумента. Российская Федерация в любом случае имеет право регресса к ответственным лицам после выплаты компенсации. Можно было бы сократить путь к восстановлению имущественного положения добросовестного физического лица путем сокращения количества судебных процессов. Если бы после истребования жилого помещения можно было бы сразу потребовать от России компенсации, то правопорядок включал бы в себя всего три судебных процесса: виндикация квартиры у приобретателя — компенсация добросовестному приобретателю — регресс Российской Федерации к виновным лицам. Однако по действующему закону правовой механизм компенсации за утрату жилого помещения усложняется до четырех судебных процессов: виндикация жилого помещения — притязание гражданина к виновным лицам о возмещении убытков (и ожидание исполнительного производства) — компенсация добросовестному гражданину — регресс России к лицам, причинившим убытки.

Как справедливо отмечают в доктрине, установленные законодателем требования отсекают граждан от компенсации, когда подлинные причинители вреда не установлены. В такой ситуации к виновным лицам невозможно предъявить иск, а значит, добросовестные приобретатели в принципе не смогут получить компенсацию, поэтому компенсация является редко применяемым и экзотическим средством правовой защиты<sup>11</sup>.

В статье 68.1 Закона № 218-ФЗ, по сравнению с редакцией ст. 68, не сохранилось такое юридически значимое свойство жилого помещения, как единственное пригодное для постоянного проживания, значит, в настоящее время право на компенсацию не зависит от количества жилых помещений, которые находятся в собственности добросовестного приобретателя.

При этом законодатель оставил в содержании нормы права такую юридическую харак-

теристику самой компенсации, как ее однократность. Конечно, с одной стороны, данную правовую конструкцию можно истолковать таким образом, что после любого истребования жилого помещения, которое когда-либо было приобретено гражданином, добросовестный приобретатель сможет претендовать на единственную компенсацию. С другой стороны, с учетом социальной функции компенсации и бюджетной природы ее источника суды будут понимать право на однократную компенсацию буквально. Значит, после получения такой компенсации последующее приобретение физическим лицом другой квартиры не будет обеспечено компенсацией на случай новой виндикации (эвикции).

**Экономические стимулы для собственника при ограничении виндикации.** До 1 января 2020 г. право на компенсацию от государства было предоставлено и собственникам, и добросовестным приобретателям, если по независящим от них причинам в соответствии с вступившим в законную силу решением суда о возмещении им вреда, причиненного в результате утраты имущества, взыскание по исполнительному документу не производилось в течение одного года со дня начала исчисления срока для предъявления этого документа к исполнению<sup>12</sup>.

В отличие от п. 1 ст. 31.1 Закона № 122-ФЗ, правила ст. 68.1 Закона № 218-ФЗ не содержат норм о том, что сам собственник жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, имеет право на разовую компенсацию за счет казны Российской Федерации. Иными словами, право на компенсацию с 1 января 2020 г. имеет только добросовестный приобретатель, и при этом в Законе уточняется, что это должно быть исключительно физическое лицо.

Не вступившая в силу статья 68 Закона № 218-ФЗ предусматривала, что физическое

---

<sup>11</sup> Латыев А. Возмещение государством убытков, вызванных незаконной регистрацией прав на недвижимость // Жилищное право. 2013. № 7. С. 91—112.

<sup>12</sup> См. подробнее: Короткова М. В. К вопросу об обеспечении баланса интересов собственника и добросовестного приобретателя при применении статьи 302 ГК России // Законы России: опыт, анализ, практика. 2015. № 11. С. 41—45.

лицо — собственник единственного пригодного для постоянного проживания жилого помещения, который по независящим от него причинам не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, имеет право на выплату за счет казны Российской Федерации однократной компенсации за утрату права собственности на такое жилое помещение, но не более 1 млн руб.

По всей видимости, законодатель посредством новой ст. 68.1 Закона № 218-ФЗ, лишив собственника права на компенсацию, создает стимул для него более осторожно и заботливо относиться к охране своего имущества, или это может свидетельствовать о тенденциях в судебной практике, что существует высокая вероятность виндикации жилых помещений, и поэтому государство предоставляет компенсацию именно добросовестному приобретателю, чтобы стимулировать его участвовать в гражданском обороте недвижимости без опасения утратить имущество, а связанные с этим риски обеспечиваются системой мер за счет публичного бюджета.

Данный юридический конфликт можно проанализировать с точки зрения экономической эффективности, поскольку соответствующая юридическая модель поведения собственника и добросовестного приобретателя может влиять на минимизацию их издержек и рисков, а также создавать для них различные стимулирующие эффекты<sup>13</sup>.

Если законодатель выбирает систему защиты добросовестного приобретателя похищенного имущества, то это создает следующие эффекты:

- 1) у приобретателя не будет стимула тщательно проверять титул отчуждателя;
- 2) для собственника снижены реальные стимулы искать свое имущество в силу неуверенности потерпевшего оспорить добросовест-

ность покупателя, поэтому расходы на поиск вещи будут минимальными, а судебные издержки могут быть существенными;

- 3) уверенность приобретателя в защите его права собственности обеспечивает развитие торговли, но активный рынок неизбежно повысит предложение и спрос на имущество, отчуждаемое недобросовестными продавцами, что стимулирует мошенничество и иные виды хищения;
- 4) использование имущества приобретателем не будет ограничиваться опасением, что потерпевший реализует притязание на вещь. Когда законодатель отдает предпочтение системе защиты первоначального собственника, то могут наступить иные эффекты:

- 1) у владельца не будет стимула принимать надежные меры по охране имущества, поскольку снижены ожидаемые потери от хищения в силу высокой вероятности восстановления владения;
- 2) у потерпевшего будут большие расходы на поиск имущества в силу наличия стимула вернуть вещь, но снизятся судебные издержки, т.к. упрощается бремя доказывания и не требуется опровергать добрую совесть ответчика, но это спровоцирует большое число споров и увеличит нагрузку на полицию и суды;
- 3) приобретатель имеет стимул получить наиболее полную информацию о происхождении титула отчуждателя;
- 4) у приобретателя есть стимул скрыть приобретенное имущество от окружающих лиц в связи с риском истребования вещи;
- 5) у покупателей снизится спрос на приобретенное имущество, поскольку не будет уверенности в защищенности титула, что должно повлиять на снижение уровня экономической преступности;

<sup>13</sup> См. подробнее: Антонов М. В. О некоторых теоретических проблемах применения экономического анализа права в России // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2011. № 3. С. 10—25; Гаджиев Г. А. Об экономической эффективности, правовой этике и доверии к государству // Журнал российского права. 2011. № 12. С. 10—21; Öhvall D. Economic Analysis of the Title to Stolen Personal Property : master thesis ... degree LLM in Law and Economics. University of Manchester, 2004. Pp. 9—59; Конституционная экономика / отв. ред. Г. А. Гаджиев. М. : Юстицинформ. 2010. 256 с.; Одицова М. И. Экономика права. М. : Издательский дом ГУ ВШЭ, 2007. С. 16—111; Познер Р. О применении экономической теории и злоупотреблении ею при анализе права // Истоки : сборник статей. М. : Издательский дом ГУ ВШЭ, 2004. Вып. 5. С. 312—348.

б) собственник будет иметь интерес сдавать свое имущество в аренду или совершать иные сделки, поскольку будет уверен в защите своего права на случай неуправомоченного отчуждения<sup>14</sup>.

Обозначенные стимулирующие эффекты позволяют найти компромисс между защитой имущества от хищений и созданием условий для гражданского оборота.

На основе законодательных новелл с 1 января 2020 г. компенсация за утрату жилых помещений предоставляется только добросовестному приобретателю (физическому лицу), что может означать установленный законодателем приоритет первоначального права собственности над добросовестным приобретением похищенного имущества и высокие риски виндикации вещи.

Функционирование рынка недвижимости будет более динамичное при системе защиты добросовестного приобретения, но на данном этапе развития гражданского законодательства РФ и отечественной экономики государство решило оказать стимулирующее воздействие на снижение преступности в сфере недвижимости, выбрав систему защиты первоначальной собственности.

Если виндикантом выступает публично-правовое образование, то законодатель никак не дифференцирует правила компенсации, хотя с точки зрения эффективного распределения издержек, естественно, государство с его органами и должностными лицами имеет всегда больше шансов возместить ущерб, чем частное лицо. Поэтому с позиции экономического анализа права следовало бы во всех случаях отдать предпочтение интересам добросовестных приобретателей квартир, выбывших из владения публичных собственников помимо их воли, что стимулировало бы собственников к осторожному поведению и более серьезным мерам охраны имущества, но стимул снижения правонарушений на рынке жилья оказался в приоритете.

Неудивительно, что Общественная палата РФ в упомянутом выше заключении на законопроект Правительства РФ № 243975-7 сделала вывод, что нужно не столько совершенствовать правила ограничения виндикации и защищать

добросовестных приобретателей жилых помещений, сколько развивать систему превентивных мер против недостоверных сведений в Едином государственном реестре недвижимости, а также установить неотвратимую уголовную ответственность лиц, совершивших преступления, повлекшие выбытие из публичной собственности недвижимого имущества, в том числе частных к такому выбытию чиновников разного уровня. Кроме этого, предлагалось обратить внимание на ответственность должностных лиц органов государственной регистрации прав, халатно относившихся к проверке вносимых в реестр сведений и допустивших включение недостоверных сведений в ЕГРН.

Юридическая природа компенсации за утрату недвижимости. Сама компенсация за утрату жилого помещения в связи с его истребованием с 1 января 2020 г. имеет в законе более отчетливую юридическую природу, поскольку не обусловлена ненадлежащим исполнением регистрирующим органом своих полномочий, что стало основанием для размещения ст. 68.1 в новой главе 10.1 Закона № 218-ФЗ, которая называется «Компенсация добросовестному приобретателю за утрату им жилого помещения».

Для сравнения: ст. 68 Закона № 218-ФЗ и ст. 31.1 Закона № 122-ФЗ находились соответственно в гл. 10 «Ответственность при осуществлении государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ведении Единого государственного реестра недвижимости, предоставлении сведений из Единого государственного реестра недвижимости» и гл. V «Ответственность при государственной регистрации прав на недвижимое имущество».

Такой юридический прием является не просто формальным редактированием гражданского законодательства РФ, а должным образом отражает воплощение позиции Конституционного Суда РФ, выраженной в постановлении от 4 июня 2015 г. № 13-П «По делу о проверке конституционности положений статьи 31.1 Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок

<sup>14</sup> См.: *Öhvall D. Op. cit.* Pp. 9—59.

с ним» в связи с жалобой граждан В. А. Князик и П. Н. Пузырина».

Конституционный Суд РФ постановил признать положения ст. 31.1 Закона № 122-ФЗ не соответствующими Конституции РФ (ч. 1 ст. 19, ч. 1 ст. 35, ч. 1 ст. 40 и ч. 3 ст. 55) в той мере, в какой с учетом места в структуре Закона № 122-ФЗ и по смыслу сложившейся правоприменительной практики эти положения не допускают выплату добросовестному приобретателю, от которого было истребовано жилое помещение, разовой компенсации за счет казны Российской Федерации по мотиву отсутствия оснований для привлечения компетентного государственного органа к ответственности за незаконные действия (бездействие), связанные с производившейся им государственной регистрацией прав на указанное жилое помещение.

До выявления конституционно-правового смысла разовой компенсации за утрату жилого помещения суды общей юрисдикции требовали от заявителя доказывать всю необходимую совокупность фактов, чтобы возложить ответственность на казну: размер вреда, незаконность действий (бездействия) регистратора, причинно-следственную связь<sup>15</sup>.

Иными словами, компенсация добросовестному приобретателю в связи с истребованием

у него жилого помещения не обладает деликтной природой, и в ее выплате не могут отказать, если отсутствуют основания для привлечения компетентного государственного органа к ответственности за незаконные действия (бездействие), связанные с государственной регистрацией прав на жилое помещение. И наоборот, если ненадлежащее исполнение органом регистрации прав своих полномочий стало причиной утраты жилого помещения физическим лицом — добросовестным приобретателем, то в выплате компенсации откажут, поскольку в такой ситуации возникают отношения по возмещению убытков добросовестному приобретателю в соответствии со ст. 66 Закона № 218-ФЗ.

**Заключительные положения.** Таким образом, компенсация добросовестному приобретателю за утрату им жилого помещения с 1 января 2020 г. не ограничивается суммой в 1 млн руб. и стала сопоставима с реальным ущербом или кадастровой стоимостью истребованного жилого помещения. Дата виндикации квартиры и дата обращения добросовестного гражданина с требованием о компенсации относительно 1 января 2020 г. влияют на условия компенсации, ее размер, статус ответчика и уровень бюджета, за счет средств которого будут производиться выплаты.

## БИБЛИОГРАФИЯ

1. Антонов М. В. О некоторых теоретических проблемах применения экономического анализа права в России // Право. Журнал ВШЭ. — 2011. — № 3. — С. 10—25.
2. Болотская С. В. Практика рассмотрения дел о продаже чужого жилья в судебном порядке // Имущественные отношения в РФ. — 2015. — № 7. — С. 66—70.
3. Бычков А. Разовая компенсация за утрату недвижимости // ЭЖ-Юрист. — 2015. — № 31.
4. Гаджиев Г. А. Об экономической эффективности, правовой этике и доверии к государству // Журнал российского права. — 2011. — № 12. — С. 10—21.
5. Конституционная экономика / отв. ред. Г. А. Гаджиев. — М., 2010. — 256 с.
6. Короткова М. В. К вопросу об обеспечении баланса интересов собственника и добросовестного приобретателя при применении статьи 302 ГК России // Законы России: опыт, анализ, практика. — 2015. — № 11. — С. 41—45.
7. Кущенко В. В. Смена направленности при закреплении и защите права собственника на жилую недвижимость в российском законодательстве // Право и экономика. — 2006. — № 9. — С. 9—13.
8. Латыев А. Возмещение государством убытков, вызванных незаконной регистрацией прав на недвижимость // Жилищное право. — 2013. — № 7. — С. 91—112.

<sup>15</sup> См. подробнее: Бычков А. Указ. соч.

9. Молодыко К. Ю. Виндикация в практике Конституционного Суда Российской Федерации и судебной статистике // Вестник СПбУ. Право. — 2017. — № 2. — С. 225—241.
10. Одицова М. И. Экономика права. — М., 2007.
11. Осипов Г. С., Толстухин М. Е. Реформа Гражданского кодекса РФ и оборот недвижимости // Вестник ВАС РФ. — 2013. — № 1. — С. 6—38.
12. Пластинина Н. Купили квартиру у мошенника? Получите компенсацию! // Жилищное право. — 2019. — № 9. — С. 23—37.
13. Познер Р. О применении экономической теории и злоупотреблении ею при анализе права // Истоки : сборник статей. — М., 2004. — Вып. 5. — С. 312—348.
14. Синицын С. А. Защита добросовестного приобретателя жилья: состояние и перспективы развития российского гражданского законодательства // Законодательство. — 2017. — № 4. — С. 10—18.
15. Слесарев В. Л., Якимов А. А. Актуальные вопросы виндикации недвижимости // Закон. — 2007. — № 9. — С. 107—113.
16. Öhvall D. Economic Analysis of the Title to Stolen Personal Property : master thesis... degree LLM in Law and Economics. — University of Manchester, 2004.

*Материал поступил в редакцию 1 февраля 2020 г.*

#### REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. Antonov M. V. O nekotorykh teoreticheskikh problemakh primeneniya ekonomicheskogo analiza prava v Rossii // Pravo. Zhurnal VShE. — 2011. — № 3. — С. 10—25.
2. Bolotskaya S. V. Praktika rassmotreniya del o prodazhe chuzhogo zhil'ya v sudebnom poryadke // Imushchestvennye otnosheniya v RF. — 2015. — № 7. — С. 66—70.
3. Bychkov A. Razovaya kompensaciya za utratu nedvizhimosti // EZh-Yurist. 2015. № 31.
4. Gadzhiev G. A. Ob ekonomicheskoy effektivnosti, pravovoj etike i doverii k gosudarstvu // Zhurnal rossijskogo prava. — 2011. — № 12. — С. 10—21.
5. Konstitucionnaya ekonomika / otv. red. G. A. Gadzhiev. — М., 2010. — 256 с.
6. Korotkova M. V. K voprosu ob obespechenii balansa interesov sobstvennika i dobrosovestnogo priobretatelya pri primenении stat'i 302 GK Rossii // Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika. — 2015. — № 11. — С. 41—45.
7. Kushchenko V. V. Smena napravlenosti pri zakreplenii i zashchite prava sobstvennika na zhiluyu nedvizhimost' v rossijskom zakonodatel'stve // Pravo i ekonomika. — 2006. — № 9. — С. 9—13.
8. Latyev A. Vozmeshchenie gosudarstvom ubytkov, vyzvannykh nezakonnoj registraciej prav na nedvizhimost' // Zhilishchnoe pravo. — 2013. — № 7. — С. 91—112.
9. Molodyko K. Yu. Vindikaciya v praktike Konstitucionnogo Suda Rossijskoj Federacii i sudebnoj statistike // Vestnik SPbU. Pravo. — 2017. — № 2. — С. 225—241.
10. Odincova M. I. Ekonomika prava. — М., 2007.
11. Osipov G. S., Tolstuhin M. E. Reforma Grazhdanskogo kodeksa RF i obrorot nedvizhimosti // Vestnik VAS RF. — 2013. — № 1. — С. 6—38.
12. Platinina N. Kupili kvartiru u moshennika? Poluchite kompensaciyu! // Zhilishchnoe pravo. — 2019. — № 9. — С. 23—37.
13. Pozner R. O primenении ekonomicheskoy teorii i zloupotreblenii eyu pri analize prava // Istoki : sbornik statej. — М., 2004. — Vyp. 5. — С. 312—348.
14. Sinicyн S. A. Zashchita dobrosovestnogo priobretatelya zhil'ya: sostoyanie i perspektivy razvitiya rossijskogo grazhdanskogo zakonodatel'stva // Zakonodatel'stvo. — 2017. — № 4. — С. 10—18.
15. Slesarev V. L., Yakimov A. A. Aktual'nye voprosy vindikacii nedvizhimosti // Zakon. — 2007. — № 9. — С. 107—113.
16. Öhvall D. Economic Analysis of the Title to Stolen Personal Property : master thesis... degree LLM in Law and Economics. — University of Manchester, 2004.