

Д. А. Мальбин*

ИСТРЕБОВАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОТ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ

Федеральным законом от 16 декабря 2019 г. № 430-ФЗ были внесены изменения в ст. 302 Гражданского кодекса РФ, согласно которым жилые помещения не могут быть истребованы от добросовестного приобретателя по иску публично-правового образования, если с момента регистрации права собственности добросовестного приобретателя прошло три года. Поводом к разработке и принятию Федерального закона от 16 декабря 2019 г. № 430-ФЗ послужило Постановление Конституционного Суда РФ от 22 июня 2017 г. № 16-П. Вместе с тем указанный Закон не смог реализовать ту правовую позицию, которая была изложена Конституционным Судом РФ. Нововведение содержит юридико-технические неточности, в силу которых новые положения можно квалифицировать как дополнение института защиты добросовестного приобретателя и как дополнение норм о приобретении права собственности по давности владения. Кроме того, новый институт схож с древнеримским институтом *longi temporis praescriptio*, поскольку возможность истребования вещи собственником погашается истечением трехлетнего срока. Вместе с тем установление какого-либо срока владения вещью для приобретения добросовестным приобретателем права собственности на жилое помещение является ошибочным. Ограничение виндикации жилых помещений от добросовестного приобретателя следует считать обоснованным, так как оно обеспечивает защиту гарантированного ст. 40 Конституции РФ права граждан на жилище.

Ключевые слова: добросовестность, владение, собственность, жилое помещение, истребование

Для цитирования: Мальбин Д. А. Истребование жилого помещения от добросовестного приобретателя // Российский юридический журнал. 2021. № 5. С. 124–133. DOI: 10.34076/20713797_2021_5_124.

Институт защиты добросовестного приобретателя представляет для исследователей и правоприменителей огромный интерес, который не угасает со временем, а, напротив, разгорается с новой силой, особенно с внесением законодательных изменений в данный институт.

* Мальбин Дмитрий Андреевич – адвокат юридической фирмы «ЮСТ», ведущий эксперт Института проблем административно-правового регулирования Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики» (Москва), кандидат юридических наук, ORCID: 0000-0001-7764-2499, e-mail: malbin@yust.ru.

Федеральным законом от 16 декабря 2019 г. № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 430-ФЗ) ст. 302 Гражданского кодекса РФ дополнена пунктом 4, который установил запрет на истребование жилого помещения от добросовестного приобретателя по иску Российской Федерации, ее субъектов или муниципального образования, 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.

Хотя в пояснительной записке к законопроекту указывалось, что принятие Закона № 430-ФЗ необходимо для защиты добросовестных приобретателей приватизированных жилых помещений, в действительности оно стало следствием ранее принятого Конституционным Судом РФ Постановления от 22 июня 2017 г. № 16-П по делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А. Н. Дубовца (далее – Постановление КС РФ № 16-П). Последним положения ст. 302 ГК РФ признаны несоответствующими Конституции РФ в той мере, в какой они допускают истребование 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 (далее – ЕГРН) 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 своевременных мер по его установлению и надлежащему оформлению своего права собственности на это имущество.

Несмотря на то что именно Постановление КС РФ № 16-П стало причиной разработки и принятия Закона № 430-ФЗ, нельзя не заметить, что ограничение виндикации, закрепленное в п. 4 ст. 302 ГК РФ, оказалось значительно шире ограничения, сформулированного в Постановлении КС РФ № 16-П, и по существу схоже с древнеримским институтом *longi temporis praescriptio*, поскольку возможность истребования собственником (публично-правовым образованием) имущества погашается истечением трехлетнего срока, который при этом исчисляется объективно – с момента государственной регистрации права собственности первого добросовестного приобретателя. Вместе с тем истечение названного трехлетнего срока является одним из фактов в юридическом составе, необходимых для приобретения добросовестным приобретателем права собственности на жилое помещение, что роднит этот институт с институтом *usucapio*.

Поводом к признанию установленного п. 4 ст. 302 ГК РФ трехлетнего срока в качестве давностного является также новая редакция п. 4 ст. 234 ГК РФ, согласно которому течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со ст. 301 и 305 ГК РФ, если было зарегистрировано право собственности добросовестного приобретателя недвижимой вещи, которой он владеет открыто, начинается не позднее момента государственной регистрации права собственности такого приобретателя. Таким образом, Закон № 430-ФЗ смешал институты приобретательной давности и защиты добросовестного приобретателя, в результате чего п. 4 ст. 302 ГК РФ можно рассматривать в качестве частного случая владения по давности, а не защиты добросовестного приобретателя.

Следствием неудачной редакции п. 4 ст. 302 ГК РФ является также неоправданная конкуренция норм ст. 223, 234 и 302 ГК РФ. Исходя из п. 4 ст. 302 ГК РФ,

добросовестный приобретатель жилого помещения приобретает право собственности на него в результате истечения трехлетнего срока со дня внесения в ЕГРН записи о праве собственности добросовестного приобретателя на жилое помещение (поскольку в пределах трех лет с момента государственной регистрации жилое помещение может быть истребовано, следовательно, приобретатель помещения не является его собственником); в то же время в п. 3 ст. 223 ГК РФ указывается, что добросовестный приобретатель признается собственником жилого помещения с момента государственной регистрации его права собственности.

При этом из буквального толкования п. 3 ст. 223 ГК РФ следует, что с момента государственной регистрации право собственности приобретает добросовестный приобретатель, в иске к которому было отказано в силу п. 4 ст. 302 ГК РФ. Это служит основанием полагать, что отказ публично-правовому образованию в виндикационном иске по мотиву истечения трехлетнего срока с момента государственной регистрации права собственности добросовестного приобретателя на жилое помещение является условием возникновения у такого приобретателя права собственности на жилое помещение с момента государственной регистрации. Это предположение выглядит абсурдным, поскольку в таком случае оказалось бы, что добросовестный приобретатель, с момента регистрации права собственности которого на жилое помещение прошло три года и к которому не был предъявлен иск, не становится собственником, так как отсутствует один из элементов юридического состава. В этом случае такой добросовестный приобретатель мог бы рассчитывать на приобретение права собственности только в результате истечения приобретательной давности, которая в силу п. 4 ст. 234 ГК РФ начинает течение с момента внесения в государственный реестр записи о праве собственности на жилое помещение.

Очевидно, что отказ публично-правовому образованию в иске не может быть условием возникновения права собственности у добросовестного приобретателя; соответствующее указание в п. 3 ст. 223 ГК РФ излишне и подлежит исключению из текста нормы. В действительности в п. 3 ст. 223 ГК РФ закреплена фикция приобретения права собственности на жилое помещение с момента государственной регистрации права собственности добросовестного приобретателя в случае истечения трехлетнего срока с момента такой регистрации, т. е. *ex tunc*, несмотря на то что до истечения этих трех лет жилое помещение может быть истребовано от добросовестного приобретателя.

Между тем такое положение не согласуется с п. 1 ст. 234 ГК РФ, в силу которого иные сроки и условия приобретения права собственности на имущество в результате истечения срока владения по давности могут быть предусмотрены только ст. 234 ГК РФ; в то время как трехлетний срок, истечение которого влечет отказ в иске публично-правовому образованию и, как следствие, возникновение у приобретателя, владевшего жилым помещением, права собственности, установлен ст. 302 ГК РФ, что очевидно не соответствует ст. 234 ГК РФ. Причина указанного противоречия состоит в том, что законодатель до конца не разобрался с тем, какой институт он реформирует: приобретательной давности, одним из условий которого является истечение определенного срока владения, или защиты добросовестного приобретателя, приобретающего право собственности независимо от срока владения вещью, но при определенных условиях, которые должны наличествовать в момент приобретения им вещи.

Таким образом, вместо решения проблемы защиты добросовестного приобретателя, приобретшего жилое помещение, принадлежащее публично-правовому образованию, законодатель лишь усложнил разрешение этого вопроса.

Достаточным было бы принятие нормы, которая соответствовала бы позиции Конституционного Суда РФ, выраженной в Постановлении КС РФ № 16-П. Однако законодатель пошел по пути создания нового института, который оказался где-то между институтами приобретательной давности и защиты добросовестного приобретателя.

При реформировании института защиты добросовестного приобретателя законодателю не требовалось устанавливать срок, с истечением которого возникает право собственности добросовестного приобретателя, и также не стоило дополнять ст. 223 ГК РФ пунктом 3; достаточно было дополнить абз. 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ ссылкой на п. 4 ст. 302 ГК РФ, поскольку норма п. 3 ст. 223 ГК РФ практически полностью дублирует норму абз. 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ.

Учитывая, что рассмотренная в Постановлении КС РФ № 16-П ситуация касалась вопроса приобретения добросовестным приобретателем жилых помещений, которые поступали в собственность публичного образования в качестве выморочного имущества, нельзя не обратить внимание на то, что п. 4 ст. 302 ГК РФ ошибочно указывает на выбытие жилого помещения из владения публично-правового образования, поскольку с открытием наследства выморочное имущество не выбывает из такого владения. Наследство без акта завладения им не поступает во владение наследника, поскольку открытие наследства влечет переход к наследнику прав на него, но не владение им. Владение не является субъективным правом¹, поэтому с открытием наследства владение не переходит к наследникам, несмотря на состоявшееся абсолютное правопреемство, в связи с чем наследники должны вступить во владение наследственным имуществом. Следовательно, регистрация на основании подложных документов права собственности на жилое помещение, которое в силу закона поступило в собственность публично-правового образования в порядке наследования в качестве выморочного имущества, не означает, что публичный собственник утратил владение этим имуществом. Публично-правовое образование в качестве собственника выморочного имущества, не приобретая владение жилым помещением, не может его и утратить. Это, однако, не свидетельствует об отсутствии факта нарушения права собственности такого публично-правового образования и не исключает возможности предъявления им виндикационного иска, поскольку условием удовлетворения такого иска является незаконность владения ответчиком имуществом собственника, а не факт отсутствия владения на стороне собственника.

Для завладения наследственным имуществом наследнику необходимо вступить во владение посредством *occupatio (traditio* по очевидным причинам невозможно), которое влечет возникновение законного владения на стороне наследника.

В свою очередь, указание в гипотезе нормы п. 4 ст. 302 ГК РФ на выбытие жилого помещения из владения создает предпосылки для вывода о том, что названная норма распространяет свое действие только на те случаи, когда публично-правовое образование утратило вещь, которой ранее владело, что очевидно не соответствует смыслу нормы.

Ошибочным следует признать также положение п. 4 ст. 302 ГК РФ о том, что бремя доказывания обстоятельств выбытия жилого помещения из владения истца несет публично-правовое образование, поскольку условия выбытия жилого помещения (по воле или помимо воли собственника) при приобретении его добро-

¹ В юридической литературе на протяжении нескольких веков существует дискуссия относительно природы владения. Ряд авторов рассматривают владение в качестве субъективного права, другие полагают, что владение является исключительно фактом. См. об этом: *Василевская Л. Ю.* Владение и владельческая защита: проблемы теории и правоприменения // *Цивилист.* 2011. № 1. С. 48–54.

совестным приобретателем не имеют значения для целей спора об истребовании жилого помещения по иску публично-правового образования, ведь условием отказа в иске является добросовестность приобретателя и истечение трехлетнего срока с даты внесения в ЕГРН записи о праве собственности первого добросовестного приобретателя жилого помещения. Такое условие, как выбытие жилого помещения из владения публично-правового образования по его воле, не названо в числе условий, необходимых для защиты добросовестного приобретателя жилого помещения, и, следовательно, не подлежат исследованию в рамках спора. Кроме того, доказывание обстоятельств выбытия жилого помещения из владения не входит в круг интересов публичного собственника.

Условия выбытия вещи из владения собственника подлежат исследованию только при возражении ответчика против иска со ссылкой на п. 1 ст. 302 ГК РФ, который, однако, не подлежит применению при истребовании жилого помещения от добросовестного приобретателя публично-правовым образованием. В таком случае условия защиты добросовестного приобретателя определены п. 4 ст. 302 ГК РФ и в их число не входит выбытие вещи по воле публично-правового образования.

В римском праве существовал институт *usucapio pro herede*¹, согласно которому завладение «лежащим» наследством (*hereditas jacens*) третьим лицом считалось правомерным способом приобретения права собственности на него и лицо, завладевшее таким имуществом, по истечении года становилось собственником, а до истечения года наследник мог истребовать наследство от завладевшего им лица. Указанный древнеримский правовой институт схож с той правовой конструкцией, которая закреплена в п. 4 ст. 302 ГК РФ. В обоих случаях речь идет об открытии наследства, которое является *hereditas jacens*, поскольку во владение им законный наследник не вступил и которым при этом завладевает третье лицо, не являющееся наследником.

Вместе с тем Конституционный Суд РФ в Постановлении № 16-П не делал акцент на необходимости установления срока, с истечением которого публичный субъект утрачивает право собственности на жилое помещение, а добросовестный приобретатель такое право приобретает. Его позиция состояла в том, что изначально публично-правовое образование, имеющее развитый функциональный аппарат, в задачи которого входит, в том числе, выявление выморочного имущества, бездействует, не вступая во владение выморочным имуществом и не регистрируя право собственности на жилое помещение, приобретенное им в порядке наследования, чем способствует обороту такого помещения и приобретению его добросовестным приобретателем. Исходя из этого, на публичного собственника может быть возложен риск утраты права собственности вследствие его бездействия, а при конкуренции интересов публично-правового образования и добросовестного приобретателя жилого помещения приоритет следует отдать интересам такого приобретателя, так как разрешение данного вопроса непосредственно связано с гарантированным ст. 40 Конституции РФ правом гражданина на жилище. Таким образом, исходя из Постановления КС РФ № 16-П, добросовестное завладение жилым помещением является основанием возникновения права собственности добросовестного приобретателя при условии, что такое жилое помещение являлось выморочным имуществом и публично-правовое образование не вступило во владение и не зарегистрировало право собственности в ЕГРН.

При этом остается открытым вопрос о таком условии защиты добросовестного приобретателя, как возмездность приобретения, так как в п. 4 ст. 302 ГК РФ оно

¹ Покровский И. А. История римского права. Пг.: Право, 1918. С. 404.

не упоминается. При этом само условие о возмездности приобретения имущества добросовестным приобретателем по общему правилу призвано установить баланс между интересами собственника, утратившего вещь, и добросовестного приобретателя. Если вещь получена последним бесплатно, то следует защитить собственника, утратившего вещь, так как добросовестный приобретатель фактически ничего не теряет. Но если вещь приобретена возмездно, то собственник и добросовестный приобретатель находятся в равном положении, так как каждый утратит свое имущество в результате спора (собственник утратит вещь при отказе ему в иске, а добросовестный приобретатель фактически утратит покупную плату за приобретенную вещь в случае ее истребования). Таким образом, условие о возмездности приобретения является важной гарантией обеспечения баланса интересов спорящих сторон и гражданского оборота в целом. Приобретение жилого помещения в целях защиты добросовестного приобретателя в соответствии с п. 4 ст. 302 ГК РФ должно быть возмездным.

Тем не менее достаточные основания для такого вывода отсутствуют. Во-первых, условие о возмездности прямо не названо в числе условий защиты добросовестного приобретателя жилого помещения. Во-вторых, объектом истребования в данном случае является жилое помещение, а право на жилище относится к конституционно значимым (ст. 40 Конституции РФ), в связи с чем истребование жилого помещения, хотя бы и приобретенного безвозмездно, означало бы лишение добросовестного гражданина жилища. Тем более очевидна необходимость разрешения спора в пользу добросовестного приобретателя, для которого это жилое помещение является единственным пригодным для проживания. При этом понятие жилища в ст. 40 Конституции РФ не тождественно гражданско-правовой категории «право на жилое помещение» и по своему содержанию значительно шире ее, на что обращается внимание в литературе¹. Плата за жилище не является условием обеспечения права на него, в связи с чем невозможно ставить истребование жилого помещения от добросовестного приобретателя под условие возмездности приобретения жилого помещения, поскольку это значительно снижало бы гарантии права гражданина на жилище.

Учитывая, что Россия является социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека (ст. 7 Конституции РФ), имеются политико-правовые основания для защиты добросовестного приобретателя жилого помещения, в том числе в случае безвозмездного приобретения им такого помещения, в условиях, когда, с одной стороны, гражданин является добросовестным, а с другой – публичный собственник утратил вещь вследствие своей неосмотрительности. Кроме того, даже при отказе публично-правовому образованию в истребовании жилого помещения у последнего имеются возможности защиты своих прав путем взыскания убытков с виновных лиц, а также, в отличие от гражданина, функциональный аппарат для эффективной реализации такой защиты.

Поддерживая выводы, изложенные в Постановлении КС РФ № 16-П, тем не менее стоит отметить спорность аргументации, использованной Конституционным Судом РФ.

Так, Конституционный Суд РФ со ссылкой на прецедентную практику Европейского Суда по правам человека² отмечает, что истребование жилого помещения

¹ Конституция Российской Федерации. Доктринальный комментарий (постатейный) / науч. ред. Ю. И. Скуратов. М.: Статут, 2013. С. 231.

² Постановление ЕСПЧ от 13 сентября 2016 г. по делу «Кириллова (Kirillova) против Российской Федерации» (жалоба № 50775/13).

публично-правовым образованием при условии неоднократной проверки перехода права собственности на жилое помещение органами публичной власти является непропорциональным вмешательством в осуществление права собственности. Одновременно Суд подчеркивает: «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».

Очевидно, что отсылка к праву владения, риск утраты которого не должен нести добросовестный приобретатель, является ошибочной, так как добросовестный приобретатель, от которого собственник вправе истребовать свое имущество, не имеет ни права собственности, ни права владения им, а имущество подлежит истребованию именно потому, что у добросовестного приобретателя отсутствуют правовые основания для владения им. Имущество у такого приобретателя находится в фактическом незаконном владении.

Довод о непропорциональном вмешательстве государства в осуществление права собственности при истребовании жилого помещения от гражданина при условии неоднократной проверки органами государственной власти в ходе государственной регистрации документов и сделок, являвшихся основанием государственной регистрации перехода права, также ошибочен. Публично-правовое образование в гражданском обороте действует в качестве собственника на равных началах с гражданином, и имущество должно быть истребовано от всякого добросовестного приобретателя при наличии для этого законодательно установленных условий.

Государственный регистратор при государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость выступает не от имени собственника в рамках гражданских правоотношений, а в качестве компетентного государственного органа в рамках публичных правоотношений. При этом Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии¹, к полномочиям которой относится государственная регистрация прав на недвижимое имущество, является федеральным органом исполнительной власти; в то же время жилые помещения в качестве выморочного имущества наследуются по закону муниципальными образованиями, а если жилые помещения расположены в городе федерального значения Москве, Санкт-Петербурге или Севастополе, то они переходят в собственность такого субъекта РФ (п. 2 ст. 1151 ГК РФ). Таким образом, государственная регистрация прав на жилые помещения осуществляется не органами публично-правовых образований, в собственность которых такие помещения переходят в порядке наследования, а органом исполнительной власти Российской Федерации, в связи с чем предъявление муниципальным образованием или соответствующим субъектом РФ иска об истребовании жилого помещения из владения добросовестного приобретателя нельзя квалифицировать как вмешательство государства в частные дела.

Публичный собственник не осуществляет вмешательство в частные дела также потому, что в гражданских правоотношениях он участвует на равных началах

¹ Постановление Правительства РФ от 1 июня 2009 г. № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии».

с гражданином и обращение публичного собственника в суд не является реализацией публично-правовым образованием своих властных полномочий в отношении гражданина. В таком случае имеет место гражданско-правовой спор между равными субъектами.

Тем не менее решение Конституционного Суда РФ является абсолютно верным с учетом положений ст. 7 и 40 Конституции РФ. Само же Постановление КС РФ № 16-П должно стать поводом к совершенствованию института защиты добросовестного приобретателя. Принятый на основании этого Постановления Закон № 430-ФЗ нельзя признать ни полноценной реформой данного института ввиду наличия в нем существенных недостатков, ни нормативным закреплением изложенного в Постановлении КС РФ № 16-П подхода, поскольку имеются серьезные расхождения между содержанием п. 4 ст. 302 ГК РФ и содержанием упомянутого Постановления.

Так, помимо указанного выше, нельзя не отметить, что п. 4 ст. 302 ГК РФ исключает возможность истребования жилого помещения публично-правовым образованием от частного субъекта независимо от основания приобретения им права на такое помещение, в то время как Постановление КС РФ № 16-П ограничивает возможность истребования публично-правовым образованием жилого помещения, поступившего в собственность такого субъекта в порядке наследования в качестве выморочного имущества, ввиду беспечности публичного собственника, который должен своевременно принимать меры по отысканию и регистрации права собственности на выморочное имущество и вступать во владение им.

Распространение ограничения виндикации от добросовестного приобретателя на все жилые помещения, независимо от оснований возникновения у публично-правового образования права собственности на них, является продолжением подхода, который изложен в Постановлении КС РФ № 16-П. Тем не менее если законодатель пошел дальше, восприняв аргументацию Конституционного Суда РФ о невозможности истребования имущества при условии неоднократной проверки органами публичной власти в ходе административных процедур регистрации прав на недвижимость правоустанавливающих документов и сделок, заключенных в отношении соответствующего объекта, то эта аргументация могла быть распространена на все объекты недвижимого имущества. Г. А. Гаджиев также обращает внимание на то, что положения п. 4 ст. 302 ГК РФ, исходя из Постановления КС РФ № 16-П, могли быть расширены, поскольку в аналогичной ситуации может оказаться собственник не только жилого помещения, но и, например, гаража или земельной недвижимости¹.

Причина, по которой законодатель ограничил перечень объектов, не подлежащих истребованию публичным собственником от добросовестного приобретателя, жилыми помещениями состоит в том, что право на жилище и право собственности являются равнозначными, оба права закреплены в Конституции РФ (ст. 35 и 40) как основные гарантированные права, в связи с чем при конкуренции указанных прав нельзя разрешить спор в пользу одного из них в ущерб другому в отсутствие достаточных и разумных оснований. С этой целью следует установить условия, при наличии которых приоритет следует отдать защите того или иного права. Таким условием в отношении жилых помещений является утрата имущества вследствие длительного бездействия публичного собственника. В отношении иных объектов недвижимости не существуют конкурирующих конституционно значимых прав.

¹ Гаджиев Г. А. Золотые правила применения норм гражданского права (правила о правилах) // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. № 12. С. 55.

Вместе с тем действующая система государственной регистрации, основанная на принципах проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности реестра, нацелена на то, чтобы приобретатель во всех случаях разумно полагался на достоверность сведений реестра о том, что отчуждатель является собственником недвижимости, независимо от ее вида, а бездействие публично-правового образования в отношении собственного имущества, способствующее приобретению объекта недвижимости добросовестным приобретателем, может проявляться не только по отношению к жилым помещениям. По указанным причинам представляется, что предложенный в Постановлении КС РФ № 16-П подход должен быть распространен на все объекты недвижимого имущества.

Приобретение вещи добросовестным приобретателем представляет собой конфликт фактического присвоения вещи и права собственности невладельца собственника. Согласимся с С. В. Третьяковым в том, что интересы обеих сторон в конфликте являются легитимными и задача правопорядка состоит в определении объективных критериев, в соответствии с которыми должен разрешаться такой конфликт, способ его разрешения должен отвечать интересам общества в целом¹.

Определение условий, при наличии которых невозможно истребование вещи от приобретателя, призвано разрешить конфликт интересов обеих сторон. Общие условия защиты добросовестного приобретателя закреплены в п. 1 ст. 302 ГК РФ. Вместе с тем применительно к истребованию публично-правовым образованием жилого помещения от добросовестного приобретателя законодатель делает определенные изъятия из таких условий. Ограничение виндикации жилых помещений от добросовестного приобретателя является обоснованным, поскольку при разрешении правового конфликта нельзя не учитывать гарантированное Конституцией РФ наряду с правом собственности право на жилище. Однако норма п. 4 ст. 302 ГК РФ с юридико-технической точки зрения содержит ряд ошибок и требует уточнения.

Список литературы

Василевская Л. Ю. Владение и владельческая защита: проблемы теории и правоприменения // *Цивилист*. 2011. № 1. С. 48–54.

Гаджиев Г. А. Золотые правила применения норм гражданского права (правила о правилах) // *Вестник экономического правосудия Российской Федерации*. 2020. № 12. С. 44–75.

Конституция Российской Федерации. Доктринальный комментарий (постатейный) / науч. ред. Ю. И. Скуратов. М.: Статут, 2013. 688 с.

Покровский И. А. История римского права. Пг.: Право, 1918. 430 с.

Третьяков С. В. Субъективное право как интерес? Трактовка категории субъективного (частного) права в рамках классической теории интереса // *Вестник гражданского права*. 2020. № 4. С. 5–44.

UDC 347

DOI: 10.34076/20713797_2021_5_124

RECLAMATION OF A RESIDENTIAL PREMISE FROM A *BONA FIDE* PURCHASER

Malbin Dmitrii – advocate, Law firm «YUST», senior expert, HSE University (Moscow), candidate of legal sciences, ORCID: 0000-0001-7764-2499, e-mail: malbin@yust.ru.

The Federal Law No. 430-FZ of December 16, 2019 «On Amendments to Part One of the Civil Code of the Russian Federation» amended Article 302

¹ Третьяков С. В. Субъективное право как интерес? Трактовка категории субъективного (частного) права в рамках классической теории интереса // *Вестник гражданского права*. 2020. № 4. С. 37.

of the Civil Code of the Russian Federation, according to which residential premises cannot be reclaimed from a *bona fide* purchaser at the claim of a public legal entity if three years have passed since the registration of the property right of a *bona fide* purchaser. The Federal Law No. 430-FZ of December 16, 2019 was developed and adopted due to the Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation No. 16-p of June 22, 2017. At the same time, this law failed to implement the legal position of the Constitutional Court of the Russian Federation. The innovation has some legal and technical inaccuracies, by virtue of which the new provisions can be qualified both as an addition to the institution of protection of a *bona fide* purchaser and as an addition to the rules on the acquisition of ownership rights by prescription. Besides that, the new institute is similar to the ancient Roman institute *longi temporis praescriptio*, since the possibility of reclaiming a thing by the owner is extinguished by the expiration of a three-year period. At the same time, it is incorrect to establish any period of possession of a thing for the acquisition by a *bona fide* purchaser of the ownership right to a residential premise. Restrictions on reclamation of residential premises from a *bona fide* purchaser are necessary as they ensure protection of the right of citizens to housing guaranteed by Article 40 of the Constitution of the Russian Federation.

Key words: *bona fides*, possession, ownership, residential premise, reclamation

For citation: Malbin D. (2021) Reclamation of a residential premise from a *bona fide* purchaser. In *Rossiiskii yuridicheskii zhurnal*, no. 5, pp. 124–133, DOI: 10.34076/20713797_2021_5_124.

References

Gadzhiev G. A. (2020) Zolotyie pravila primeneniya norm grazhdanskogo prava (pravila o pravilakh) [Golden rules for the application of civil law (rules on rules)]. In *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossiiskoi Federatsii*, no. 12, pp. 44–75.

Pokrovskii I. A. (1918) *Istoriya rimskago prava* [History of Roman law]. Petrograd, Pravo, 430 p.

Skuratov Yu. I. (Ed.) (2013) *Konstitutsiya Rossiiskoi Federatsii. Doktrinal'nyi kommentarii (postateinyi)* [The Constitution of the Russian Federation. Doctrinal comments]. Moscow, Statut, 688 p.

Tret'yakov S. V. (2020) Sub'ektivnoe pravo kak interes? Traktovka kategorii sub'ektivnogo (chastnogo) prava v ramkakh klassicheskoi teorii interesa [The classical interest theory of rights in private law]. In *Vestnik grazhdanskogo prava*, no. 4, pp. 5–44.

Vasilevskaya L. Yu. (2011) Vladenie i vladel'cheskaya zashchita: problemy teorii i pravoприменeniya [Possession and ownership protection: problems of theory and law enforcement]. In *Tsivilist*, no. 1, pp. 48–54.