

*Способы защиты прав  
пострадавших от мошенничества  
на рынке недвижимости.  
Практический опыт г. Челябинска*

Докладчик: Коркина Наталья

Руководитель Юридической службы «Компаньон» (г. Челябинск)



Бывший  
собственник



Мошенник



Добросовестный  
приобретатель



# 1. Обращение в суд с гражданским иском



2013 год





## Норма законодательства:

Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

*(абз. 2 п. 1 ст. 2 Федерального закона N 122-ФЗ от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»)*

При этом оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП.





В порядке гражданского судопроизводства существует возможность обращения в суд с исковым заявлением о признании сделки, направленной на отчуждение объекта недвижимости, недействительной и о применении последствий недействительности сделки.

### Сложности:

В большинстве дел существуют сложности по представлению допустимых доказательств в судебное заседание

*Пояснение: В силу положений Гражданского кодекса РФ, если сделка должна заключаться в простой письменной форме, то в подтверждение сделки и ее условий стороны лишаются права ссылаться на свидетельские показания. При этом сторона не лишена права представлять письменные доказательства.*





## Кто прав?:

# Обманутый собственник или добросовестный приобретатель

- самый сложный вопрос выбора между защитой интересов лица, которое незаконно лишилось своего имущества и лица, которое добросовестно приобрело имущество либо права на него.

*Добросовестный приобретатель - лицо, которое не знало и не могло знать о незаконности ранее совершенных действий по отчуждению имущества, явившихся основанием для внесения записей в реестр, и полагалось на достоверность данных реестра.*





## САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

### **Из совместного Постановления Пленумов ВС и ВАС РФ N 10/22:**

«...в том случае, если имущество находится во владении лица, за которым зарегистрировано право собственности на него, истребование такого имущества и оспаривание регистрации права собственности на него производится в одном деле, при рассмотрении которого применяются правила Гражданского кодекса о виндикации. Таким образом, собственник может опровергнуть публичную достоверность реестра и вернуть себе и имущество, и право на него, если докажет одно из обстоятельств, предусмотренных ст. 302 ГК РФ: недобросовестность приобретателя, безвозмездность приобретения либо выбытие имущества из его владения против его воли».



Пострадавшее лицо вправе обратиться за **возмещением убытков к виновному лицу**, действия которого привели к утрате недвижимости,

**НО** даже при вынесенном решении суда о возмещении ущерба, пострадавший может никогда не возместить его, в связи с отсутствием у виновника необходимого количества денежных средств





## 2. Обращение в правоохранительные органы с заявлением о совершенном преступлении (мошенничестве).



2013 год





## Норма законодательства:

«Мошенничество, повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение, наказывается лишением свободы на срок до десяти лет со штрафом в размере до одного миллиона рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до трех лет либо без такового и с ограничением свободы на срок до двух лет либо без такового».

(ч.4 ст. 159 Уголовного кодекса Российской Федерации)



## На практике:

- Процесс расследования уголовных дел по делам о мошенничестве – не всегда гарантия возвращения похищенного.
- По большинству дел процесс расследования превращается в бесконечный процесс «переписки» между правоохранительными органами и пострадавшим.
- Как правило до суда доходят дела, в которых прослеживается систематичность действий преступников, явные признаки подделки документов, либо мошенничество сопряжено с преступлением против личности.

## 3. КОМПЕНСАЦИЯ ПОСТРАДАВШИМ

### В ПОРЯДКЕ СТ. 31.1 ЗАКОНА О РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО





## Из истории вопроса:

Пункт 3 статьи 30 Закона РСФСР Закона РСФСР от 24 декабря 1990 г. "О собственности в РСФСР" гласил:

"Ущерб, нанесенный собственнику преступлением, возмещается государством по решению суда.

Понесенные при этом государством расходы взыскиваются с виновного в судебном порядке в соответствии с законодательством РСФСР".

Затем действие названного пункта неоднократно приостанавливалось и с 1 января 1995 года - с вступлением в силу ч. 1 ГК РФ, он и вовсе был отменен.



## Норма законодательства

*«Собственник жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение, имеет право на разовую компенсацию за счет казны Российской Федерации».*

(п.1ст. 31.1 Федерального закона о регистрации прав на недвижимое имущество)

**Сумма компенсации - 1 000 000 рублей**

## **Условия получения компенсации:**

- 1) обращение с иском к виновному лицу суда о возмещении вреда, причиненного в результате утраты недвижимого имущества,
- 2) получение вступившего в законную силу решения о возмещении вреда конкретным лицом
- 3) Совершение действий, направленных на взыскание по исполнительному документу
- 4) Не исполнение требований по возмещению ущерба в течение одного года со дня начала исчисления срока для предъявления этого документа к исполнению
- 5) Обращение за возмещением к государству





## Норма закона:

1. «Вред, причиненный гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления либо должностных лиц этих органов, подлежит возмещению. Вред возмещается за счет соответственно казны Российской Федерации, казны субъекта Российской Федерации или казны муниципального образования»

(ст.1069 ГК РФ)

2 Вред, причиненный физическим или юридическим лицам в результате ненадлежащего исполнения органами, осуществляющими государственную регистрацию прав, возложенных на них настоящим Федеральным законом обязанностей, в том числе в результате внесения в Единый государственный реестр прав записей, не соответствующих закону, иному правовому акту, правоустанавливающим документам, возмещается за счет казны Российской Федерации в полном объеме»

(п. 3 ст. 31 Закона регистрации прав на недвижимое имущество)





## Условия для возмещения ущерба:

- 1) незаконные действия (бездействие) государственного органа или его должностного лица (могут выражаться в ненадлежащем проведении правовой экспертизы представленных для регистрации документов)
- 2) причинение ущерба гражданину (измеряется конкретным размером имущественных потерь)
- 3) вина ответчика;
- 4) причинная связь между незаконными действиями (бездействием) и причинением ущерба (вызывает большие затруднения на практике)

*ЕСПЧ отметил, что неосуществление государственного контроля, предусмотренного законом, возлагает ответственность на регистрирующий орган, и если регистрирующий орган осуществляет только функцию "буфера", то его полномочия контроля не имеют смысла (п. 89 Постановления "Совтрансавто Холдинг" против Украины").*

## 5. Обращение в общественные организации и институты





- В Челябинской области с 2012 года реализуется общественный проект, направленный на защиту лиц, пострадавших на рынке недвижимости (на базе ЧРОО «Правосознание»)
- Проект поддержан Уполномоченным по правам человека в Челябинской области и грантом Президента Российской Федерации.

#### Цели:

предотвращение появления новых жертв мошенников,  
формирование новой культуры поведения граждан на рынке недвижимости,  
юридическое просвещение граждан  
поддержка и оказание помощи лицам, пострадавшим от мошенничества на рынке недвижимости.





г. Челябинск, ул. Энгельса, д.44 «В»

*Благодарю за внимание!*

Коркина Наталья  
Руководитель Юридической службы  
«Компаньон»  
*Моб. 8 951 444 7 444*

