Верховный суд России проанализировал ходатайства владельцев квартир, которые были лишены своей недвижимости обманным путем и требовали ее возврата у лиц, приобрётших спорную жилплощадь у мошенников. Результаты анализа судебных вердиктов по всем делам данной категории были представлены сегодня общественности, пишет издание "Российская газета".

Как заявляют эксперты, подобных дел в судебной практике РФ становиться все больше, что заставляет предпринимать определённые шаги. Классический пример мошеннической схемы: добросовестные покупатели приобретают жилплощадь, потратив для этого все свои сбережения и взяв взаймы деньги у знакомых и у финансовых организаций. Однако после оформления сделки, выясняется, что указанная квартира ранее была получена в собственность незаконным способом и не подлежала процедуре отчуждения. По приговору суда ее следует вернуть настоящему владельцу, а средства, потраченные горе-новоселами на ее покупку, должны возместить мошенники, которых к этому времени практически невозможно найти.

 Именно по этой причине наиболее сложной процедурой подобных судебных разбирательств становится признание новых владельцев жилой недвижимости добросовестными покупателями. В этом случае люди, потратившие все свои деньги на покупку квартиры с «темным прошлым», могут в будущем рассчитывать на компенсацию своих расходов или же на возможность оставить себе квартиру.

Однако существует и другой исход судебных тяжб, в результате которых новоселы не признаются судом добросовестными приобретателями и потерпевшими, и в итоге остаются без денег и без жилплощади.

Верховный суд отмечает: при установлении степени добросовестности покупателей квартиры нижестоящие судебные инстанции должны в обязательном порядке учитывать несколько важных условий. В частности, в ходе судебного разбирательства следует прояснить вопрос информированности приобретателя о содержащихся в Едином государственном реестре сведениях по поводу прав на указанную квартиру. Также необходимо установить, проверял ли покупатель перед сделкой законность прав собственности лица, продававшего квартиру, и проявлял ли при подписании контракта отчуждения "разумную осмотрительность". В своем отчете Верховный Суд указывает на необходимость выяснять все шаги, предпринимавшиеся приобретателем для подтверждения прав собственности продавца, пишет издание.

В то же время суды обязаны установить и факты, связанные с наличием или отсутствием документации, подтверждающей наложение ареста на данную жилплощадь или же наличие других обременений, воспрещающих проведение сделки. Региональные судебные инстанции должны выяснить, осматривал ли будущий покупатель жилье перед сделкой или же приобретал квартиру «не глядя» и не вникая в подробности ее истории, польстившись на привлекательную стоимость.

Как следует из анализа высшей судебной инстанции, если при оформлении договора купли-продажи и сопутствующих документов внезапно выяснялись обстоятельства, которые должны были навести покупателя на мысль о незаконности прав продавца на квартиру, то в этом случае суд может не признать новоселов добросовестными приобретателями.

В качестве примера Верховный суд ссылается на случай, рассматривавшийся судом первой инстанции и в арбитраже. Обе инстанции вынесли решение о выселении граждан Л. и К из приобретённого ими раннее жилья и о признании недействительными их прав на указанную недвижимость. Представители органа самоуправления обратилось с ходатайством об "изъятии имущества из чужого незаконного владения". Суд, рассмотрев представленные ответчиками доказательства, посчитал их доводы необоснованными. В то же время местные чиновники продемонстрировали судьям документы, подтверждавшие факт того, что спорное имущество на протяжении полутора месяцев три раза фигурировало в качестве объекта договоров отчуждения и дарения. Помимо этого, заявленная продавцом стоимость квартиры была намного меньше ее рыночной оценки.

По мнению судей, эти факты должны были навести покупателей на мысль о сомнительности подобной сделки. В итоге суды отказались признавать ответчиков добросовестными приобретателями.