

Правовой разбор: освобождение кладовых помещений, приобретённых на торгах в банкротстве застройщика, от чужого имущества

1. Краткая постановка вопроса

Заявитель приобрёл на торгах в процедуре банкротства застройщика нежилые помещения (кладовые) в многоквартирном доме, право собственности зарегистрировано в ЕГРН. Помещения фактически заняты чужим имуществом (вещами), предположительно принадлежащими жителям, которые ранее приобретали эти кладовые у застройщика без государственной регистрации перехода права. Лица, разместившие имущество, не установлены, ключей и сведений у управляющей компании нет, жители на объявления не реагируют. Полиция отказала со ссылкой на гражданско-правовой характер спора; суд оставил иск без движения в связи с неустановлением лиц, занявших помещения. Участковый предложил самовольно вскрыть помещения, сменить замки и удалить вещи. Требуется правовая оценка допустимых способов защиты права собственности, надлежащего ответчика и рисков самовольных действий.

Ниже разбор ведётся по каждой существенной правовой версии отдельно, поскольку формулировка допускает несколько прочтений ситуации (виндикация против негативного иска, определённый против неопределённого ответчика, судебный против внесудебного порядка).

2. Исходная правовая квалификация: что именно подтверждено и чего лишены жители

Прежде чем выбирать способ защиты, необходимо зафиксировать правовое положение сторон.

2.1. Право собственности заявителя. Право собственности на кладовые перешло к заявителю на основании торгов в деле о банкротстве и зарегистрировано в ЕГРН. В силу п. 2 ст. 8.1, ст. 131, ст. 209 ГК РФ именно заявитель обладает правомочиями владения, пользования и распоряжения. Запись в ЕГРН является единственным доказательством существования

зарегистрированного права (абз. 2 п. 1 ст. 8.1 ГК РФ, ч. 5 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

2.2. Правовое положение жителей, «купивших» кладовые у застройщика. Здесь принципиальный момент, определяющий всю стратегию:

- Переход права собственности на недвижимость по договору продажи подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 551 ГК РФ). До момента регистрации покупатель **не становится собственником**.
- Более того, п. 2 ст. 551 ГК РФ прямо указывает: исполнение договора продажи недвижимости сторонами **до государственной регистрации перехода права не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами**. То есть передача ключей и фактическое пользование не создают вещного права.
- Следовательно, у жителей, не зарегистрировавших переход права, **отсутствует какое-либо вещное право** на кладовые. Их притязания носят сугубо **обязательственный** характер — требование к застройщику (в лице конкурсного управляющего) о передаче имущества либо о возврате уплаченного.
- После открытия конкурсного производства такие требования подлежат включению в **реестр требований кредиторов** (ст. 100, 142 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»). Расчёты с ними возможны только в очерёдности, установленной законом. Заявитель как покупатель на торгах приобретает право свободным от их притязаний (ст. 138 Закона № 127-ФЗ).

Промежуточный вывод. Жители не являются ни собственниками, ни законными владельцами кладовых. Их вещи находятся в помещении заявителя **без законного основания**, а сами жители — потенциально незаконные владельцы (либо лица, разместившие вещи без титула). Это важно и для выбора иска, и для квалификации действий заявителя.

3. Версия первая: виндикационный иск (ст. 301 ГК РФ)

3.1. Конструкция и условия

Ст. 301 ГК РФ: «Собственник вправе истребовать своё имущество из чужого незаконного владения». Это классический виндикационный иск. Условия его удовлетворения разъяснены в п. 32, 34, 36 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих

в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее — Постановление № 10/22):

1. истец — собственник вещи (либо иной титульный владелец, ст. 305 ГК РФ);
2. вещь сохранилась в натуре и является **индивидуально-определённой**;
3. вещь находится в **фактическом владении ответчика**;
4. владение ответчика **незаконно** (отсутствует правовое основание).

Формально ситуация выглядит подходящей: заявитель — собственник, помещения индивидуально-определены, фактически заняты, оснований у оссупiers нет.

3.2. Ключевая проблема — тождество ответчика

Виндикация — иск, предъявляемый к **конкретному лицу**, владеющему вещью. Как указано в п. 32 Постановления № 10/22, под незаконным владением понимается фактическое обладание вещью, не основанное на праве. Однако суд не может рассмотреть иск, не определив, **кто именно** этим владельцем является: ответчик должен быть персонифицирован и обладать гражданской процессуальной правоспособностью (ст. 36, 38 ГПК РФ).

Именно на этом основании суд, вероятно, оставил иск без движения (ст. 136 ГПК РФ): в исковом заявлении не указаны данные ответчика и его место жительства (п. 3 ч. 2 ст. 131 ГПК РФ). Суд не обязан самостоятельно «искать» ответчика — стороны определяет истец.

Отсюда вытекает практический тупик: предъявить «виндикацию к неопределённому кругу лиц» нельзя. Процессуальный институт «ответчик — неопределённый круг лиц» существует только в особом производстве по защите группы лиц (гл. 22.3 ГПК РФ) и к виндикации непригоден. Иск к «лицам, разместившим вещи, чьи данные неизвестны» подлежит оставлению без движения, а затем возврату.

3.3. Как установить надлежащего ответчика

Ответчик устанавливается, а не «угадывается». Заявителю следует использовать процессуальные механизмы:

- **Истребование сведений судом** (ст. 57 ГПК РФ): ходатайство об истребовании у управляющей компании списка собственников кладовых по данным её учёта; у органа Росреестра — сведений о лицах, обращавшихся за регистрацией прав на эти объекты; у конкурсного управляющего застройщика — реестра договоров на кладовые, списка покупателей.
- **Привлечение управляющей компании соответчиком** (см. раздел 5).

- **Уточнение исковых требований** после установления конкретных лиц (ст. 39, 131 ГПК РФ).

3.4. Практический вывод по версии

Виндикационный иск — правильный по существу, но требующий персонифицированного ответчика. Без установления конкретных владельцев он обречён на оставление без движения. Версия работает только в связке с разделом 5 (идентификация ответчика). Если установить жителей удастся — иск по ст. 301 ГК РФ (точнее, требование об истребовании помещений из их незаконного владения и выселении/освобождении) является надлежащим.

4. Версия вторая: негаторный иск (ст. 304 ГК РФ)

4.1. Конструкция и условия

Ст. 304 ГК РФ: «Собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения». Это негаторный иск. Условия разъяснены в п. 45–47 Постановления № 10/22:

- иск предъявляется, когда собственник **не лишён владения**, но ему чинятся препятствия в пользовании или распоряжении;
- ответчик — лицо, **фактически создающее препятствия** (в том числе не владеющее вещью, но ведущее себя противоправно);
- предмет — требование об устранении препятствий (освободить помещение, обеспечить доступ, демонтировать и т.п.).

4.2. Может ли здесь идти негаторный иск?

Это **ключевая развилка**, которую нельзя разрешить однозначно.

Прочтение А (негаторный иск допустим). Заявитель фактически **не утратил владения** помещением: он собственник, помещение ему передано, он вправе владеть им. Чужие вещи — это **препятствие** в пользовании. Ответчиком может выступать лицо, чинящее препятствие, даже если оно не признаётся владельцем вещи. Такая конструкция позволяет привлечь к ответственности, например, управляющую компанию, удерживающую ключи или не обеспечивающую доступ.

Прочтение Б (негаторный иск непригоден). Если понимать нахождение вещей в помещении как **лишение владения частью объекта**, то налицо

спор о владении, и подлежит применению ст. 301, а не ст. 304 ГК РФ. Поскольку оссипієrs фактически владеют помещением (заперли, хранят вещи, не пускают), спор — владельческий.

4.3. Какое прочтение применимо

В судебной практике господствует подход, что **при наличии конкретных незаконных владельцев**, занявших помещение, надлежит предъявлять виндикационный иск (ст. 301 ГК РФ), а негаторный иск используется против **не-владельцев**, создающих помехи (например, УК, не передавшая ключи; лицо, разместившее оборудование на фасаде). Об этом, в частности, п. 45–47 Постановления № 10/22, разграничивающие виндикацию и негаторную защиту по критерию утраты владения.

Практический вывод по версии. Негаторный иск (ст. 304 ГК РФ) как **самостоятельный** инструмент против неустановленных жителей неэффективен по той же причине — отсутствие персонифицированного ответчика. Но он **работоспособен** в отношении управляющей компании (или иного лица, у которого есть доступ/ключи), если удастся доказать, что именно УК чинит препятствия. Это — реальный обходной путь, разбираемый в разделе 5.

5. Версия третья: определение надлежащего ответчика

Это центральный практический вопрос. Рассмотрим кандидатов поочерёдно.

5.1. Конкретные жители (собственники квартир)

Плюсы: именно они, вероятнее всего, разместили вещи; после установления — идеальные ответчики по ст. 301 ГК РФ. **Минусы:** неизвестны; их выявление требует доказательственной работы (см. 3.3). **Применимость:** основной путь, но требует времени и ходатайств.

5.2. Управляющая компания

Правовая основа. УК осуществляет управление многоквартирным домом (ст. 161, 162 ЖК РФ) и в силу этого нередко располагает ключами от технических и нежилых помещений, ведёт учёт. Если УК: - удерживает ключи и отказывает в доступе; - не обеспечивает доступ к помещению, входящему в зону её эксплуатационной ответственности; - фактически «хранит» чужие вещи,

то она может выступать ответчиком по **негаторному иску** (ст. 304 ГК РФ) с требованием не чинить препятствий и обеспечить доступ / освободить помещение.

Ограничение. Если УК заявляет, что ключей у неё нет и вещей она не размещала, суд может отказать. Однако **процессуально** привлечение УК ответчиком полезно: (а) она обязана раскрыть имеющиеся сведения о пользователях и ключах, (б) через неё можно получить доступ.

Применимость: рабочий вариант как соответчик и как самостоятельный ответчик при доказанности её роли.

5.3. Застройщик (в лице конкурсного управляющего)

Плюсы: именно застройщик продавал кладовые жителям и, возможно, передавал ключи. **Минусы:** застройщик банкрот, продал объекты на торгах; после реализации он не владеет помещениями и не чинит препятствий. Требование к нему бесперспективно по существу, хотя допустимо как способ получить документы (реестр договоров) — но это делается через ходатайство, а не через иск. **Применимость:** не как ответчик, а как **источник доказательств**.

5.4. Неопределённый круг лиц

Неприменимо в исковом производстве. Гл. 22.3 ГПК РФ о защите прав группы лиц предполагает определённую группу с общим интересом, а не «неизвестных occupants». Процессуально иск к «неизвестным лицам» недопустим.

5.5. Практический вывод по версии

Наиболее реалистичная связка: **иск к управляющей компании (негаторный), параллельно — ходатайства об истребовании сведений для установления конкретных жителей и последующего предъявления к ним виндикационного иска.** Возможен также иск к УК как к лицу, фактически контролирующему доступ, с требованием обеспечить освобождение помещений.

6. Версия четвёртая: правовые риски самовольных действий (совет участкового)

Это наиболее опасная часть ситуации, и совет участкового («вскрой, поменяй замки, выставь или выбрось вещи») **прямо противоправен**. Разберём по составам.

6.1. Самоуправство (ст. 330 УК РФ)

Диспозиция ч. 1 ст. 330 УК РФ: самоуправство, то есть **самовольное, вопреки установленному законом или иным нормативным правовым актом порядку** совершение каких-либо действий, **правомерность которых оспаривается организацией или гражданином**, если такими действиями причинён **существенный вред**.

Вскрытие помещений, смена замков, удаление чужих вещей **в обход установленного судебного порядка** — классический пример самоуправства при условии, что оспаривающие оспорят правомерность (а они это сделают, заявив в полицию) и будет причинён существенный вред. Наказание по ч. 1 — штраф до 80 000 руб. либо обязательные/исправительные работы/арест; по ч. 2 (с насилием или угрозой) — вплоть до лишения свободы до 5 лет.

Важно: совет участкового **не освобождает от ответственности**. Ссылка на его слова не является обстоятельством, исключающим преступность деяния.

6.2. Умышленное уничтожение или повреждение чужого имущества (ст. 167 УК РФ)

Если при вскрытии/выбрасывании вещей они будут повреждены или уничтожены, возможно привлечение по ст. 167 УК РФ при причинении значительного ущерба. Удаление вещей из помещения равносильно распоряжению чужим имуществом.

6.3. Кража (ст. 158 УК РФ) — риск при «выбрасывании»

Если заявитель распорядится вещами (выбросит, присвоит, вывезет), собственник вещей (если он впоследствии установлен) вправе заявить о хищении. Даже при отсутствии умысла на хищение такие действия создают уголовно-правовой риск.

6.4. Гражданская ответственность за вред (ст. 1064 ГК РФ)

Причинение вреда чужому имуществу влечёт обязанность возместить вред в полном объёме (ст. 15, 1064 ГК РФ). Причём вред возмещается и при

отсутствии вины в ряде случаев, а здесь вина очевидна — действия совершены с прямым намерением.

6.5. Риск утраты доказательственной позиции в будущем споре

Самовольное вскрытие лишит заявителя возможности ссылаться на нарушение порядка и ослабит его позицию, если occupants предъявят встречные требования.

6.6. Практический вывод по версии

Самовольные действия недопустимы. Совет участкового — правовой нигилизм, создающий уголовно-правовые и гражданско-правовые риски. Правомерный характер действиям может придать **только судебное решение** с последующим принудительным исполнением через судебного пристава, где действия производятся **с участием понятых и составлением акта** (см. раздел 7). Именно в этом смысл процессуального порядка.

7. Версия пятая: принудительное исполнение и освобождение помещения

7.1. Порядок освобождения нежилого помещения

Если суд вынесет решение об освобождении нежилого помещения (или о выселении/возврате помещения), исполнение производится по правилам ст. 107 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве». Согласно этой статье:

- исполнение требования об освобождении нежилого помещения включает освобождение помещения **от должника, его имущества, домашних животных** и запрещение должнику пользоваться освобождённым помещением;
- принудительное исполнение производится **с участием понятых** (в необходимых случаях — при содействии сотрудников органов внутренних дел), с составлением **акта об освобождении нежилого помещения и описи имущества**.

7.2. Что это даёт заявителю

Именно так выглядит **правомерный аналог** совета участкового: вскрытие, освобождение и опись имущества производятся **приставом, с понятыми, по**

акту. Заявитель не может это делать сам — это делает государственный орган на основании исполнительного документа.

7.3. Условие — исполнительный лист

Для запуска принудительного исполнения необходимо: 1. судебное решение (например, об освобождении нежилого помещения); 2. исполнительный лист; 3. возбуждение исполнительного производства.

Следовательно, вопрос снова упирается в **надлежащего ответчика** и **удовлетворение иска** (разделы 3–5). Вне судебного решения пристава нельзя привлечь к освобождению.

7.4. Практический вывод по версии

Это **единственный законный путь фактического освобождения**. Но он вторичен по отношению к вопросу установления ответчика. Логическая цепочка: надлежащий ответчик → иск → решение → исполнительный лист → пристав → освобождение с понятыми.

8. Версия шестая: судьба самого имущества (брошенные вещи)

Отдельный вопрос — что делать с вещами, если их собственники так и не будут установлены.

8.1. Брошенные движимые вещи (ст. 226 ГК РФ)

Ст. 226 ГК РФ регулирует приобретение права собственности на брошенные вещи. Однако: - вещи, оставленные собственником с целью сохранения права, брошенными не являются; - для признания вещей брошенными требуется **явное отстранение** собственника от владения без намерения сохранить право; - кладовые запорты, вещи хранятся — признак брошенности **неочевиден**.

Применение ст. 226 ГК РФ к данной ситуации **спорно** и вряд ли защитит заявителя от претензий.

8.2. Хранение и ответственное хранение

Наиболее безопасный вариант — при освобождении помещения (через пристава) обеспечить **опись и передачу вещей на ответственное хранение** третьему лицу (например, УК или специализированной организации). Это

исключает риск обвинений в хищении/повреждении и одновременно освобождает помещение. Расходы на хранение впоследствии можно взыскать с собственников вещей.

8.3. Практический вывод по версии

Самовольное выбрасывание вещей **недопустимо**. Удаление вещей правомерно только в рамках исполнительного производства с описью и передачей на ответственное хранение.

9. Соотношение прав заявителя и требований жителей (материально-правовой аспект)

9.1. Позиция заявителя

Покупка на торгах в банкротстве даёт заявителю титул собственника. Согласно п. 2 ст. 551 ГК РФ, отсутствие регистрации у жителей означает отсутствие у них вещного права. Их требования — обязательственные к застройщику и подлежат включению в реестр (ст. 100, 142 Закона № 127-ФЗ). Заявитель как добросовестный приобретатель на торгах защищён.

9.2. Позиция жителей (конкурирующая практика)

Возможны следующие доводы жителей, и их нужно учитывать: - **Добросовестное приобретение и владение.** Если жители докажут, что приобрели кладовые у застройщика по договору, уплатили цену и владели ими, они могут ссылаться на фактическое владение. Однако без регистрации это не вещное право. - **Ст. 302 ГК РФ неприменима.** Эта норма защищает добросовестного приобретателя **при виндикации собственником** — то есть когда третье лицо приобрело вещь у лица, не имевшего права отчуждать. Здесь ситуация обратная: жители не приобрели титул, поэтому говорить об их защите от истребования по ст. 302 ГК РФ некорректно — у них нет ни права, ни владения на вещном праве. - **Возможный довод о статусе кладовых как общего имущества МКД.** Если кладовые являлись общим имуществом собственников многоквартирного дома (ст. 36 ЖК РФ, ст. 290 ГК РФ), застройщик не мог их отчуждать. Однако наличие записи в ЕГРН о праве застройщика (а затем заявителя) означает, что объекты юридически оформлены как самостоятельные нежилые помещения. Довод требует проверки по документам (кадастровый паспорт, проект). Внутренне противоречив: если жители купили у застройщика, значит, признавали индивидуальный объект, а не общее имущество.

9.3. Практический вывод по версии

Материально-правовая позиция заявителя **сильнее**. Проблема не в праве, а в **процессуальной идентификации ответчика** и фактическом исполнении. Конкурирующие доводы жителей (добросовестное приобретение) сами по себе без регистрации не защищают их вещно, но могут использоваться для затягивания процесса и обоснования встречных требований.

10. Практический алгоритм действий

Ниже — сводный план, объединяющий разобранные версии.

Шаг 1. Исправить процессуальную ситуацию по оставленному без движения иску. - Во исполнение определения об оставлении без движения (ст. 136 ГПК РФ) заявить **ходатайства об истребовании доказательств** (ст. 57 ГПК РФ): - у управляющей компании — сведения о пользователях помещений, о ключах, о фактах размещения вещей; - у конкурсного управляющего застройщика — реестр договоров по кладовым и список покупателей; - в Росреестре — сведения о лицах, обращавшихся за регистрацией прав на данные объекты.

Шаг 2. Определиться с ответчиком. - Приоритетно — **конкретные жители** (после установления) по ст. 301 ГК РФ. - Альтернативно/дополнительно — **управляющая компания** по ст. 304 ГК РФ (негативный иск) с требованием обеспечить доступ и не чинить препятствий.

Шаг 3. Сформулировать требования. - Основное: об истребовании помещений из незаконного владения и об обязанности освободить помещения от чужого имущества. - Обеспечительные меры (ст. 139-140 ГПК РФ): при возможности — запрет распоряжаться/размещать имущество.

Шаг 4. После получения решения — исполнительное производство. - Получить исполнительный лист, возбудить исполнительное производство. - Освобождение производится приставом **с понятыми, по акту, с описью имущества** (ст. 107 Закона № 229-ФЗ). - Организовать **ответственное хранение** удаляемых вещей во избежание рисков.

Шаг 5. Категорически не совершать самовольных действий. - Не вскрывать, не менять замки, не выбрасывать вещи — до решения суда и пристава.

Шаг 6. Параллельные обращения. - В прокуратуру — на бездействие управляющей компании/полиции (факультативно). - В полицию — уже подано;

отказ правомерен по существу (гражданский спор), но это не препятствует гражданскому иску.

11. Практический вывод по каждой версии

Версия	Оценка	Применимость
Ст. 301 ГК РФ (виндикация)	Правильный иск, но требует персонифицированного ответчика	Основной путь после установления жителей
Ст. 304 ГК РФ (негаторный иск)	Работоспособен против УК или иного лица с доступом	При доказанности роли УК
Ответчик — жители	Идеально по существу, но требует идентификации	После ходатайств об истребовании сведений
Ответчик — УК	Допустимо как соответчик/ самостоятельный ответчик	Негаторный иск
Ответчик — застройщик/КУ	Бесперспективно по существу, полезно как источник доказательств	Только для сбора документов
Ответчик — неопределённый круг лиц	Недопустимо процессуально	Не применять
Стр. 330 УК РФ (самоуправство)	Риск при самовольных действиях	Совет участкового — не применять
Ст. 167, 158 УК РФ, ст. 1064 ГК РФ	Риски при повреждении/ удалении вещей	Не применять
Освобождение через пристава (ст. 107 Закона № 229-ФЗ)	Единственный законный путь фактического освобождения	После решения суда
Ст. 226 ГК РФ (брошенные вещи)	Спорно, не защищает	Не полагаться

Итоговый вывод. Право собственности заявителя подтверждено и материально защищено; проблема носит **процессуально-исполнительский** характер. Надлежащий путь: (1) через ходатайства об истребовании сведений установить конкретных оссуприэ; (2) предъявить виндикационный иск (ст. 301

ГК РФ), альтернативно — негаторный иск к УК (ст. 304 ГК РФ); (3) после решения — принудительное освобождение приставом с понятыми и описью (ст. 107 Закона № 229-ФЗ) с передачей вещей на ответственное хранение. **Самовольные действия (совет участкового) недопустимы** и влекут риски по ст. 330, 167, 158 УК РФ и ст. 1064 ГК РФ.

12. Список использованных нормативных источников и судебных разъяснений

Гражданский кодекс РФ, часть первая: - ст. 8.1 — государственная регистрация прав; - ст. 12 — способы защиты гражданских прав; - ст. 131 — государственная регистрация недвижимости; - ст. 209 — содержание права собственности; - ст. 226 — брошенные движимые вещи; - ст. 290 — общее имущество собственников; - ст. 301 — истребование имущества из чужого незаконного владения; - ст. 302 — истребование имущества от добросовестного приобретателя; - ст. 304 — защита прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения; - ст. 305 — защита прав владельца, не являющегося собственником.

Гражданский кодекс РФ, часть вторая: - ст. 551 — государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость.

Жилищный кодекс РФ: - ст. 36 — право собственности на общее имущество; - ст. 161, 162 — управление многоквартирным домом.

Гражданский процессуальный кодекс РФ: - ст. 36, 38 — процессуальная правоспособность и стороны; - ст. 39 — изменение иска; - ст. 57 — истребование доказательств; - ст. 131 — содержание искового заявления; - ст. 136 — оставление искового заявления без движения; - ст. 139-140 — обеспечение иска; - гл. 22.3 — защита прав группы лиц.

Уголовный кодекс РФ: - ст. 158 — кража; - ст. 167 — умышленное уничтожение или повреждение имущества; - ст. 330 — самоуправство.

Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: - ст. 100, 142 — установление и очерёдность требований кредиторов; - ст. 138 — продажа имущества на торгах.

Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»: - ст. 107 — исполнение требований о выселении, освобождении нежилого помещения, сносе.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: - ч. 5 ст. 1, ст. 14 — государственная регистрация прав, ЕГРН как доказательство.

Судебные разъяснения: - Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (п. 32, 34, 36, 45–47, 49).

