

Правовой разбор: компенсация за приватизированную квартиру, утраченную при сносе дома без согласия собственника

1. Краткая постановка вопроса

Граждане в 1998 году выехали из принадлежавшей им на праве собственности приватизированной квартиры. Позднее (точная дата неизвестна) дом был разобран (снесён), предположительно в связи со строительством города Астана. Собственники не давали согласия на снос, никакие документы не подписывали, компенсацию не получали, о сносе узнали значительно позже. Вопрос: положена ли им компенсация и каков порядок её получения.

Ниже разбираются все существенные правовые версии, поскольку из формулировки неясно, на территории какого государства (Российская Федерация или Республика Казахстан) находилось жильё, а также не указаны точные даты сноса и момента, когда собственники узнали о нарушении.

2. Общие принципы защиты права собственности при принудительном изъятии недвижимости

Право частной собственности охраняется законом. Никто не может быть лишён своего имущества иначе как по решению суда в случаях, предусмотренных законом, при условии предварительного и равноценного возмещения (ст. 35 Конституции РФ). Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

В российском праве изъятие жилого помещения у собственника в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд регулируется: - ст. 32 Жилищного кодекса РФ; - ст. 279–282 Гражданского кодекса РФ; - главой VII.1 Земельного кодекса РФ.

Порядок в общем виде таков: уполномоченный орган принимает решение об изъятии земельного участка и жилых помещений, направляет собственнику уведомление с проектом соглашения о выкупной цене. Если собственник согласен, заключается соглашение; если нет — орган обращается в суд с

иском о принудительном изъятии, и только после вступления решения суда в законную силу право собственности прекращается, а собственнику выплачивается возмещение либо по соглашению предоставляется другое жильё (ч. 6, 8 ст. 32 ЖК РФ).

Изъятие без соблюдения этого порядка, без предварительного уведомления и без судебного решения является незаконным и нарушает абсолютное право собственности.

3. Версия первая: к ситуации применяется ст. 68 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (компенсация за утрату права, зарегистрированного в ЕГРН)

Данная версия, вероятно, возникла из-за внешнего сходства обстоятельств с теми, для которых законодатель предусмотрел особую компенсацию. Однако **норма неприменима** к данному делу. Разберём подробно.

Статья 68 Закона о регистрации недвижимости от 13.07.2015 № 218-ФЗ устанавливает однократную компенсацию за счёт казны РФ для двух категорий граждан:

1) физическое лицо — собственник единственного пригодного для постоянного проживания жилого помещения, которое по не зависящим от него причинам не вправе истребовать от добросовестного приобретателя; 2) физическое лицо — добросовестный приобретатель, от которого было истребовано единственное пригодное для постоянного проживания жилое помещение.

Основанием выплаты служит вступившее в силу решение суда о возмещении данными лицам **третьими лицами** вреда, причинённого утратой имущества, если исполнительное производство прекращено из-за смерти должника или исключения юридического лица из ЕГРЮЛ. Сумма ограничена 1 млн руб.

Ключевое отличие от ситуации заявителя: - норма рассчитана на ситуацию, когда утрата права собственности происходит в результате незаконных действий **третьих лиц** (например, мошенников), а государство принимает на себя субсидиарную ответственность, если взыскать вред с этих лиц невозможно; - здесь же дом снесён (разобран) не третьим лицом, а предположительно государственным органом или организацией, действовавшей для государственных нужд; - отсутствует добросовестный приобретатель, отсутствует судебное решение о возмещении вреда

конкретным должником, отсутствуют основания для прекращения исполнительного производства, предусмотренные ч. 2 ст. 68.

Следовательно, обращение за компенсацией по ст. 68 Закона о регистрации недвижимости **не имеет правовых оснований** и не приведёт к положительному результату.

4. Версия вторая: жилое помещение изъято для государственных нужд с нарушением процедуры — право на возмещение убытков

Если снос дома производился для государственных (муниципальных) нужд — в том числе под строительство нового города или административного центра, — собственник имеет право получить возмещение, даже если процедура не была соблюдена.

4.1. Основание требования

В соответствии со ст. 35 Конституции РФ принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. Лишение собственности помимо воли собственника без такого возмещения недопустимо.

Статья 32 ЖК РФ прямо устанавливает: - жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд путём выкупа (ч. 1); - решение об изъятии принимается органом государственной власти или местного самоуправления (ч. 2); - собственник не позднее чем за год до предстоящего изъятия должен быть уведомлён в письменной форме (ч. 4); - выкупная цена включает рыночную стоимость жилого помещения, убытки, причинённые собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду (ч. 7); - по соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачётом его стоимости в выкупную цену (ч. 8).

Аналогичные положения закреплены в ст. 280–281 ГК РФ (права собственника земельного участка при изъятии для государственных нужд) и применяются по аналогии к жилым помещениям, расположенным на таком участке.

Если дом снесли без предварительного уведомления, без предложения выкупной цены и без решения суда — действия публичного образования незаконны. Собственник вправе требовать возмещения причинённого вреда.

4.2. Кто отвечает и в каком порядке

Вред, причинённый незаконными действиями государственных органов, органов местного самоуправления или их должностных лиц, подлежит возмещению за счёт казны Российской Федерации, казны субъекта РФ или казны муниципального образования (ст. 16, 1069 ГК РФ). Для этого необходимо: 1) установить, какой именно орган (государственный или муниципальный) принял решение о сносе либо непосредственно осуществлял снос; 2) зафиксировать факт сноса дома, принадлежавшего истцу на праве собственности; 3) доказать, что согласие на снос не давалось и возмещение не выплачивалось.

При обращении в суд собственник вправе заявить требование о взыскании убытков в размере рыночной стоимости утраченного жилого помещения на дату рассмотрения спора, а также иных убытков (например, расходов на временное проживание, если они были понесены).

4.3. Особенности, если дом снесён как бесхозный

Если публичный орган или муниципалитет ошибочно полагал, что квартира является бесхозной, следует учитывать правила ст. 225 ГК РФ: бесхозной признаётся вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, либо от которой собственник отказался. Сам по себе отъезд собственника из квартиры не означает отказа от права собственности (ст. 236 ГК РФ требует явно выраженного отказа). Приватизированная квартира не утрачивает статуса частной собственности из-за неиспользования. Поэтому снос дома, в котором находилась приватизированная квартира, не мог быть произведён на законных основаниях без соблюдения процедуры изъятия для государственных нужд либо без обращения в суд с иском о признании права муниципальной собственности на бесхозную недвижимость.

5. Версия третья: незаконный снос как гражданское правонарушение (деликт) со стороны организаций и должностных лиц

Если установить, что снос производился не на основании решения органа власти, а, например, по заказу частной строительной компании без соблюдения процедур, к отношениям применяются общие положения о возмещении вреда.

Согласно ст. 1064 ГК РФ вред, причинённый имуществу гражданина, подлежит возмещению в полном объёме лицом, причинившим вред. При этом законом

обязанность возмещения может быть возложена на лицо, не являющееся причинителем вреда. Если компания действовала по указанию государства или в рамках государственного контракта, ответственность может нести казна (ст. 1069 ГК РФ). Если снос осуществлён самовольной постройкой? Нет, снос чужого дома квалифицируется как уничтожение чужого имущества; собственник вправе требовать возмещения убытков в полном объёме.

Для применения ст. 1064 нужно доказать: - факт повреждения или уничтожения имущества; - противоправность действий ответчика; - причинную связь между действиями и уничтожением имущества; - размер убытков.

При этом ответчиком может быть и коммерческая организация, и государственное/муниципальное образование в зависимости от обстоятельств сноса.

6. Проблема исковой давности

По всем требованиям о возмещении убытков, причинённых уничтожением имущества, применяется общий срок исковой давности — три года (ст. 196 ГК РФ). Течение срока начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком (ст. 200 ГК РФ).

В рассматриваемой ситуации собственники узнали о сносе «намного позже». Поэтому принципиальное значение имеют две даты: - дата сноса дома (объективного события); - дата, когда собственникам стало известно о сносе и о том, кто за это ответственен.

Если с момента, когда собственники узнали о сносе, до момента обращения в суд прошло более трёх лет, срок исковой давности может быть пропущен. Однако ответчик должен заявить о применении исковой давности; суд не применяет её по своей инициативе (п. 2 ст. 199 ГК РФ). Если ответчик заявит о пропуске, истец вправе просить о восстановлении срока, но лишь при наличии уважительных причин, связанных с личностью истца (ст. 205 ГК РФ). Само по себе «незнание» о сносе не всегда признаётся уважительной причиной, если собственник мог проявить разумную заботу о своём имуществе.

Таким образом, оценить перспективу взыскания можно только после уточнения дат. В любом случае необходимо собрать доказательства того, когда именно заявители узнали (или должны были узнать) о сносе, — переписку, показания свидетелей, обращения в госорганы.

7. Возможность получения компенсации по социальным программам, если жильё было единственным

Если утраченная квартира была для граждан единственным пригодным для постоянного проживания жильём, они вправе претендовать на предоставление жилого помещения по договору социального найма или на получение государственного жилищного сертификата — но только при наличии соответствующих оснований (признание нуждающимися в жилье). Однако это отдельный, самостоятельный механизм, не заменяющий требований о возмещении стоимости утраченного имущества, и его применение зависит от регионального законодательства и наличия статуса нуждающегося.

8. Отдельная версия: если событие произошло на территории Республики Казахстан (строительство Астаны)

Упоминание «строительства Астаны» с высокой вероятностью указывает на Республику Казахстан, где в конце 1990-х — 2000-х годах при переносе столицы производился снос жилых домов и выплата компенсаций. В этом случае российское законодательство, включая ст. 68 Закона о регистрации недвижимости и ст. 32 ЖК РФ, **неприменимо**.

Защита права собственности в Казахстане также гарантируется конституционно: никто не может быть лишён своего имущества иначе как по решению суда. При изъятии земли для государственных нужд собственнику должна быть предоставлена равноценная компенсация (жильё или денежное возмещение). Конкретные основания и порядок определяются законодательством Республики Казахстан: - Законом «О жилищных отношениях»; - Гражданским кодексом РК; - Земельным кодексом РК; - законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Поскольку в распоряжении настоящего анализа нет актуальных норм Республики Казахстан, детальный разбор по ним невозможен. Однако общие принципы таковы: если дом был снесён для государственных нужд, бывшие собственники вправе претендовать на возмещение или предоставление жилья, однако сроки давности и порядок могут существенно отличаться от

российских. Рекомендуется обратиться к казахстанскому адвокату с полным пакетом документов для оценки перспектив именно по праву РК.

9. Порядок действий для защиты права

Независимо от юрисдикции и выбранной правовой версии, собственникам необходимо предпринять следующие шаги:

1. **Собрать документы:** - договор приватизации квартиры (или иной документ, подтверждающий право собственности); - справку о регистрации права (российский аналог — выписка из ЕГРН; казахстанский аналог — справка из ГКН/АИС ГЗК); - документы о сносе дома (акты, справки, ответы госорганов, фотографии места, показания свидетелей); - любые доказательства того, когда и откуда стало известно о сносе.
2. **Установить ответственное лицо:** - сделать запрос в местную администрацию/акимат, комитет по управлению имуществом, архивные органы о судьбе дома и основаниях сноса; - при необходимости обратиться в прокуратуру с заявлением о проверке законности сноса.
3. **Направить письменное требование (претензию)** о выплате компенсации в орган, осуществивший снос, с приложением расчёта убытков.
4. **При отказе или неполучении ответа — подать иск в суд:** - в Российской Федерации — по месту нахождения ответчика или месту причинения вреда (ст. 28, 29 ГПК РФ); - в Республике Казахстан — по правилам ГПК РК.
5. **С учётом значительного времени, прошедшего с 1998 года, срочно проконсультироваться с юристом** относительно исковой давности — промедление может сделать требование бесперспективным.

10. Практический вывод

1. **Статья 68 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»** в данном случае **неприменима**: она касается только утраты жилья при его истребовании от добросовестных приобретателей, а не сноса домов государством.
2. Если жилое помещение было приватизировано и находилось на территории **Российской Федерации**, снос дома без согласия собственника и без проведения процедуры изъятия для государственных нужд является незаконным. Собственник вправе требовать возмещения рыночной стоимости жилья и убытков с казны соответствующего публично-правового

образования (ст. 1069 ГК РФ). Однако необходимо проверить срок исковой давности — он составляет три года с момента, когда лицо узнало о нарушении права и о надлежащем ответчике.

3. Если снос производился для государственных нужд, применимы также положения ст. 32 ЖК РФ о выкупной цене; при несоблюдении процедуры они становятся основанием для взыскания убытков в судебном порядке.
4. Если объект находился в **Казахстане** (в связи со строительством Астаны), правовое регулирование осуществляется законодательством Республики Казахстан; по российскому праву консультация невозможна. Требуется обращение к казахстанским юристам.
5. Во всех случаях необходимо действовать незамедлительно: собрать доказательства, установить ответчика, обратиться в уполномоченные органы и суд. Риск пропуска исковой давности — основной практический барьер.

Список использованных нормативных источников

1. Конституция Российской Федерации (ст. 35, 40).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: - ст. 15 (возмещение убытков); - ст. 16 (возмещение убытков, причинённых государственными органами); - ст. 196, 199, 200 (исковая давность); - ст. 225, 236 (бесхозные вещи и отказ от права собственности); - ст. 235 (прекращение права собственности); - ст. 279–282 (изъятие земельного участка для государственных нужд); - ст. 1064, 1069 (общие основания ответственности за вред).
3. Жилищный кодекс Российской Федерации, ст. 32 (обеспечение жилищных прав собственника при изъятии жилого помещения).
4. Земельный кодекс Российской Федерации, глава VII.1.
5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», ст. 68.
6. Правовые позиции судов общей юрисдикции по вопросам изъятия жилых помещений и возмещения вреда (обзорная практика, в том числе апелляционные определения Московского городского суда, приведённые в контексте, применимы лишь в части общих принципов доказывания по гражданским делам и распределения бремени доказывания).