

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ (НИ ТГУ)  
Юридический институт  
Магистратура

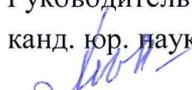
УДК 347.2/3

Агафонова Аделина Александровна

ПОНЯТИЕ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ ПО РОССИЙСКОМУ  
ГРАЖДАНСКОМУ ПРАВУ

**МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ**

на соискание степени магистра  
по направлению подготовки  
40.04.01 – «Юриспруденция»

Руководитель ВКР  
канд. юр. наук, доцент  
 М.П. Имекова  
«13» апреля 2019 г.

Автор работы  
 А.А. Агафонова

Томск – 2019

ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ  
Магистратура

«СОГЛАСОВАНО»

Зав. магистратурой ЮИ НИ ТГУ

О.В. Воронин

«    »      20     г.

ЗАДАНИЕ

по подготовке выпускной квалификационной (магистерской) работы

студенту Агафоновой Аделине Александровне

Тема выпускной (квалификационной) работы «Понятие добросовестного приобретателя по российскому гражданскому праву»

Утверждена \_\_\_\_\_

Руководитель работы: кандидат юридических наук, доцент Имекова Мария Павловна

Сроки выполнения выпускной (квалификационной) работы:

1). Составление предварительного плана и графика написания выпускной (квалификационной) работы

с «03» октября 2017 г. по «10» октября 2017 г.

2). Подбор и изучение необходимых нормативных документов, актов и специальной литературы с «15» октября 2017 г. по «15» октября 2018 г.

3). Сбор и анализ практического материала с «15» ноября 2018 г. по «15» апреля 2019 г.

4). Составление окончательного плана выпускной (квалификационной) работы с «01» ноября 2018 г. по «01» декабря 2018 г.

5). Написание и оформление выпускной (квалификационной) работы с «01» февраля 2019 г. по «20» апреля 2019 г.

Если работа выполняется по заданию организации указать ее \_\_\_\_\_

Встречи дипломника с научным руководителем – ежемесячно (последняя неделя месяца в часы консультаций).

Научный руководитель \_\_\_\_\_

С положением о порядке организации и оформления выпускных (квалификационных) работ ознакомлен, задание принял к исполнению \_\_\_\_\_

## Аннотация

магистерской диссертации

на тему: «Понятие добросовестного приобретателя по российскому гражданскому праву»

Диссертация посвящена исследованию института добросовестного приобретения имущества, полученного от неуправомоченного отчуждателя, в российском гражданском праве. В рамках работы проведен анализ норм, регулирующих общественные отношения, возникающие в данной сфере, выявлены проблемы в предусмотренном законодательством механизме защиты прав добросовестного приобретателя имущества, предложены меры по совершенствованию законодательства и практики его применения с целью обеспечения защиты прав добросовестных приобретателей.

Объем основного содержания работы составил 82 страницы. При написании работы было использовано 126 источников.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие в результате приобретения имущества добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя.

Предметом исследования являются нормы российского гражданского законодательства, судебная практика, положения доктрины по вопросам определения правового статуса добросовестного приобретателя и правового регулирования отношений, направленных на защиту интересов добросовестного приобретателя имущества.

Целями исследования являются: комплексный анализ института добросовестного приобретения имущества от неуправомоченного отчуждателя, выявление проблем в механизме защиты прав добросовестного приобретателя имущества и предложение путей решения указанных проблем.

Для достижения поставленных в настоящей работе целей и задач применялись как общенаучные, так и частно-научные методы познания.

Структура работы определена поставленными целями и задачами и включает в себя введение, четыре главы, заключение и список использованных источников и литературы.

В первой главе «История возникновения и развития института добросовестного приобретения имущества» исследуются истоки появления категории «добросовестный приобретатель», причины возникновения института добросовестного приобретения имущества и его влияние на регулирование общественных отношений.

Вторая глава посвящена исследованию юридической природы приобретения права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя и

включает в себя 2 параграфа. В первом параграфе на основании анализа законодательства и доктрины сделан вывод о первоначальном характере основания приобретения права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя. Во втором параграфе исследуются элементы основания – юридического состава добросовестного приобретения права собственности, приводятся позиции ученых-цивилистов относительно включения или невключения того или иного элемента в юридический состав добросовестного приобретения.

Третья глава «Правовой механизм защиты прав добросовестного приобретателя» состоит из трех параграфов. В первом параграфе рассматривается ограничение виндикации как основной механизм защиты прав добросовестного приобретателя, исследуются условия ограничения виндикации в пользу добросовестного приобретателя. Второй параграф посвящен проблемам распределения бремени доказывания при виндикации, приводятся мнения цивилистов и позиции правоприменителей относительно распространения или нераспространения презумпции добросовестности на добросовестного приобретателя. В третьем параграфе исследуется правовая природа конкуренции исков как средств гражданско-правовой защиты в спорах, связанных с истребованием имущества из чужого незаконного владения.

Четвертая глава посвящена проблемам защиты прав добросовестного приобретателя недвижимого имущества и перспективам совершенствования законодательного регулирования добросовестного приобретения недвижимости. Данная глава состоит из 2 параграфов. В первом параграфе анализируется российская регистрационная правовая система, исследуется проблема реализации принципа публичной достоверности реестра прав на недвижимое имущество. Во втором параграфе обозначены перспективы совершенствования законодательства в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество с целью обеспечения защиты прав добросовестного приобретателя недвижимости.

В работе приводятся примеры из правоприменительной практики, а также мнения исследователей в области гражданского права.

В заключении представлены выводы по теме исследования. В результате проведенного исследования выявлены проблемы в механизме защиты прав добросовестного приобретателя и предложены соответствующие пути решения обозначенных проблем.

Автор работы

Агафонова А.А.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	6
1 История возникновения и развития института добросовестного приобретения имущества	10
2 Юридическая природа приобретения права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя	19
2.1 Приобретение права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя как первоначальное основание приобретения права собственности	19
2.2 Основание приобретения права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя как сложный юридический состав.	24
3 Правовой механизм защиты прав добросовестного приобретателя	39
3.1 Ограничение виндикации как основной механизм защиты прав добросовестного приобретателя	39
3.2 Проблемы распределения бремени доказывания при виндикации	53
3.3 Правовая природа конкуренции исков как средств гражданско-правовой защиты в спорах, связанных с истребованием имущества из чужого незаконного владения	60
4 Проблемы защиты прав добросовестного приобретателя недвижимого имущества и перспективы совершенствования законодательного регулирования добросовестного приобретения недвижимости	66
4.1 Проблемы российской регистрационной системы	66
4.2 Перспективы совершенствования законодательства в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с целью обеспечения защиты прав добросовестного приобретателя недвижимости	84
Заключение	92
Список использованных источников и литературы	97

## ВВЕДЕНИЕ

*Актуальность темы исследования.* Не подвергается сомнению тот факт, что экономические отношения собственности, являясь основой любого общества, нуждаются в должном правовом регулировании и защите со стороны государства.

Часть 2 статьи 8 Конституции Российской Федерации закрепляет признание и защиту в равной степени частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности<sup>1</sup>, тем самым доказывая, что собственность в России является не только базисом для политических и экономических коренных преобразований, но и, как справедливо отмечает М.А. Осташевский, «стержнем правовой системы, который нуждается в должной правовой охране»<sup>2</sup>.

Наличие в законодательстве развитой системы защиты имущественных прав участников гражданских правоотношений призвано обеспечить стабильность гражданского оборота и создать предпосылки формирования экономически независимой, самостоятельной, инициативной личности. При установлении соответствующих механизмов защиты имущественных прав законодатель должен стремиться к достижению цели обеспечения баланса интересов всех участников гражданского оборота, поскольку реализация одними субъектами своих прав не должна приводить к ущемлению прав других субъектов гражданских правоотношений. В этой связи особый интерес представляет исследование норм гражданского права, регулирующих соотношение интересов утратившего владение собственника вещи и ее добросовестного приобретателя, а также применение и толкование судами указанных норм при разрешении споров о виндикации имущества у приобретателя.

Приобретение права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя является одним из наиболее дискуссионных вопросов в цивилистике на протяжении достаточно длительного периода времени, и с развитием гражданского оборота данный вопрос обретает все большую актуальность. В частности, в науке до сих пор не утихают споры о том, что именно выступает основанием приобретения права собственности на вещь, полученную добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя.

Дискуссионными являются вопросы об объеме «стандарта» добросовестности приобретателя, учитывая отсутствие в законодательстве каких-либо разъяснений по этому

---

<sup>1</sup> Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : принята всенар. голосованием от 12 дек. 1993 г. : (с учетом поправок от 21 июля 2014 г. № 11-ФКЗ) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>2</sup> Осташевский М. А. Защита прав добросовестного приобретателя : дисс. ...канд. юрид. наук. /М.А. Осташевский. Краснодар, 2006. С. 108.

поводу, а также о том, меняется ли данный стандарт в зависимости от ценности вещи или статуса отчуждателя.

Неразрешенным на законодательном уровне является также вопрос о распространении или нераспространении презумпции добросовестности в отношении добросовестного приобретателя.

Вызывает противоречивые мнения среди цивилистов вопрос о допустимости конкуренции вещно-правового и обязательственно-правового исков при реализации утратившим владение собственником своего права на защиту.

Отдельный интерес представляет исследование проблемы добросовестного приобретения недвижимого имущества, принимая во внимание провозглашенный принцип публичной достоверности реестра прав на недвижимое имущество.

Об актуальности указанных вопросов свидетельствуют многочисленные разъяснения Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, которые не отличаются стабильностью и определенностью.

Кроме того, актуальность темы настоящего исследования также подтверждает то обстоятельство, что вопросы добросовестного приобретения были затронуты при разработке законопроекта № 47538–6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>1</sup> (далее – «Проект изменений ГК РФ»).

*Целями* настоящего исследования являются: комплексный анализ института добросовестного приобретения имущества от неуправомоченного отчуждателя, выявление проблем в механизме защиты прав добросовестного приобретателя имущества и предложение путей решения указанных проблем.

В соответствии с поставленными целями определены следующие *задачи*:

- 1) исследовать историю развития института добросовестного приобретения имущества от неуправомоченного отчуждателя;
- 2) определить, что выступает в качестве основания и способа приобретения права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя;
- 3) установить, каким является добросовестное приобретение по характеру в зависимости от юридической природы основания – первоначальным или производным;
- 4) проанализировать предусмотренные законодательством условия ограничения виндикации;

---

<sup>1</sup> Проект Федерального закона N 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Рос. газ. 2012. 7 фев.

5) исследовать проблему распределения бремени доказывания в спорах о виндикации;

6) проанализировать проблему конкуренции исков как средств гражданско-правовой защиты в спорах, связанных с истребованием имущества из чужого незаконного владения;

7) рассмотреть подходы судебной практики к пониманию стандарта добросовестного поведения приобретателя имущества;

8) обозначить существующие проблемы, связанные с защитой прав добросовестного приобретателя;

9) определить пути совершенствования законодательства с целью обеспечения защиты прав добросовестного приобретателя.

*Объектом* настоящего исследования выступают общественные отношения, возникающие в результате приобретения имущества добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя.

*Предметом* исследования являются нормы российского гражданского законодательства, судебная практика, положения доктрины по вопросам определения правового статуса добросовестного приобретателя и правового регулирования отношений, направленных на защиту интересов добросовестного приобретателя имущества.

*Методологическую основу* исследования составили как общенаучные методы, среди которых применялись как общие методы познания: диалектический, исторический, так и частные: анализ, синтез, аналогия, индукция, дедукция. Из специальных методов использовались следующие: формально-юридический, сравнительно-правовой, межотраслевой.

*Научная новизна* исследования заключается в выработанных предложениях по совершенствованию гражданского законодательства, регулирующего защиту прав добросовестного приобретателя.

*Теоретическая значимость* исследования состоит в том, что сформулированные в нем выводы и предложения в определенной степени уточняют и углубляют существующие теоретические представления по вопросам определения правового статуса добросовестного приобретателя и защиты его прав.

*Практическая значимость* исследования заключается в том, что сформулированные в нем выводы и предложения могут быть использованы в законотворческой деятельности при совершенствовании законодательства, регулирующего вопросы защиты прав добросовестного приобретателя имущества.

*Теоретическую основу* работы составили труды учёных-правоведов в области гражданского права – монографии, научные статьи, авторефераты и учебная литература

таких авторов, как А.И. Авласевич, М.М. Агарков, Г.Н. Амфитеатров, Р.С. Бевзенко, М.И. Брагинский, С.Н. Братусь, Д.М. Генкин, В.П. Грибанов, Н.Д. Егоров, О.С. Иоффе, А.Ю. Красавчиков, П.В. Крашенинников, А.В. Коновалов, Д.В. Лоренц, И.Б. Новицкий, В.А. Рахмилович, В. В. Ровный, А.П. Сергеев, К.И. Скловский, Е.А. Суханов, И.Н. Трепицын, Ю.К. Толстой, Д.О. Тузов, Р.О. Халфина, Б.Л. Хаскельберг, Б.Б. Черпахин, Г. Ф. Шершеневич и других.

*Нормативно-правовую базу* исследования составили: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Проект изменений ГК РФ и иные нормативно-правовые акты.

*Эмпирическую основу* исследования составили материалы гражданских дел по спорам, связанным с истребованием имущества от добросовестного приобретателя, рассмотренных судами Российской Федерации, а также разъяснения практики применения законодательства, отраженные в Постановлениях Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, Постановлениях Конституционного Суда Российской Федерации, Информационных письмах Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

Структура и содержание работы обусловлены целями и задачами диссертационного исследования. Работа состоит из введения, четырёх глав, заключения и списка использованных источников и литературы.

## 1 История возникновения и развития института добросовестного приобретения имущества

Для исследования понятия добросовестного приобретателя и его правового статуса, необходимо обратиться к истории возникновения и развития института добросовестного приобретения, так как положение добросовестного приобретателя исторически изменялось.

Добросовестность приобретателя как правовая категория берет начало из римского частного права. Так, незаконное (беститульное) владение могло быть добросовестным или недобросовестным.

Однако римское частное право не ограничивало виндикационный иск в пользу добросовестного приобретателя. Собственник был наделен правом истребования своей вещи из чужого незаконного владения вне зависимости от того, имело ли место добросовестное приобретение ответчиком спорной вещи.

Такое положение основывалось на принципе «*Ubi rem meam invenio, ibi vindico*» («Где я нахожу мою вещь, там я ее и виндицирую»). Это во многом объясняется тем, что римская правовая система базировалась на алеаторности – участник гражданского оборота должен был самостоятельно предусмотреть все риски, связанные с приобретением вещи<sup>1</sup>.

Нормы, ограничивающие возможность для собственника истребовать переданную им во владение другого лица вещь, появились впервые в средневековом обычном германском праве в связи с разграничением вещей растраченных и украденных. Это разграничение не было известно римскому праву. Растраченными считались вещи, вверенные собственником по своей воле другому лицу, которое неправомерно ими распорядилось, а украденными являлись вещи, которые были похищены в результате преступления.

Возникновение германского принципа было предопределено потребностью защиты развивающегося торгового оборота и выразилось в ограничении виндикации имущества, приобретенного от несобственника<sup>2</sup>.

Таким образом, положения, связанные с защитой добросовестного приобретателя, впервые были закреплены в правовых актах средневековых городов, преимущественно германских. В соответствии с нормами указанных правовых актов собственник не имел права истребовать свою вещь, если она была приобретена добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя.

---

<sup>1</sup> Подшивалов Т. П., Демидова Г. С. Принципы гражданского права и их реализация: монография. Москва: Проспект. 2017. С. 302.

<sup>2</sup> Костюк Н. В. Истребование имущества от добросовестного приобретателя. М.: Хозяйство и право. 2004. С. 65.

Защита добросовестного приобретателя осуществлялась в соответствии с принципом «Hand mus Hand wahren» («Рука должна обеспечивать руку»), то есть изъятию и возврату первоначальному собственнику подлежали только вещи, вышедшие из рук владельца против его воли (похищенные, потерянные).

Возникновение данного принципа было связано с развитием торговых отношений. Ограничение виндикации было нацелено на защиту покупателей, приезжавших за покупками на городскую ярмарку. Если покупатель приобрел вещь у лица, открыто торговавшего на городском рынке, то в данном случае действительный собственник не мог виндигировать у него вещь<sup>1</sup>.

Что касается отечественного правопорядка, то институт добросовестного приобретения известен российскому законодательству достаточно давно. Назначением этого института являлось и является на сегодняшний день обеспечение баланса интересов утратившего владение собственника вещи и ее добросовестного приобретателя<sup>2</sup>.

По русскому дореволюционному гражданскому праву добросовестность владения всегда предполагалась. Законодательство дореволюционной России защищало добросовестного приобретателя ради охраны личности от насилия и правового порядка от самоуправства.

В соответствии со ст. 529 X тома Свода законов Российской Империи владение признавалось добросовестным, если владелец имущества не знал, что данное имущество по закону о наследстве или на основании иного закона, или же вследствие бывшего прежде непрерывного, в продолжение земской давности, владения принадлежит другому<sup>3</sup>.

В силу ст. 530 X тома Свода законов Российской Империи владение признавалось добросовестным до тех пор, пока не будет доказано, что владельцу достоверно известна неправомерность его владения. Также в данной статье содержится указание на то, что одно лишь сомнение в законности владения не может являться основанием для признания владельца недобросовестным.

В силу ст. 532 и ст. 609 X тома Сводов законов Российской Империи «всякое лицо, незаконно владеющее чужим имуществом, вне зависимости от добросовестности или недобросовестности владения, было обязано по решению суда возвратить это имущество законному хозяину и вознаградить последнего за неправо владение». Но размер

---

<sup>1</sup> Подшивалов Т. П., Демидова Г. С. Принципы гражданского права и их реализация: монография. Москва: Проспект, 2017. С. 303.

<sup>2</sup> Дерхо Д. С. Признание добросовестным приобретателем // [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. Правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>3</sup> Свод законов гражданских // Свод законов Российской империи. Т. X. Ч. I. С. 56.

вознаграждения определялся по-разному, в зависимости от того был ли владелец добросовестным или нет. При этом ответственность у них существенно различалась<sup>1</sup>.

В частности, недобросовестный владелец был обязан возвратить собственнику вещи весь доход с имущества за все время владения, а добросовестный – только ту часть дохода, которая была получена со времени предъявления иска об истребовании вещи из незаконного владения. Первый отвечал за весь ущерб, причиненный вещи по небрежности или неосторожности, а второй – только за тот ущерб, который причинен со времени предъявления иска. Недобросовестный владелец, не имея права требовать вознаграждения за сделанные улучшения, мог только забрать с собой только то, что им туда перенесено, или же в нём заведено, если на это согласен собственник спорной вещи или если это может быть сделано по заключению экспертов без приведения имущества в худшее состояние сравнительно с тем, в каком оно было в момент завладения. Второй же, напротив, вправе был требовать вознаграждения за все улучшения в имуществе, не составляющие предмета роскоши, и возмещения всех расходов на поддержание, починку, восстановление и хранение имущества.

Таким образом, Свод законов Российской империи устанавливал, что собственник в любом случае был вправе истребовать свое имущество, как от добросовестного владельца, так и недобросовестного.

Справедливо на этот счет мнение К. Д. Кавелина, который отмечал: «Нельзя одинаковым образом применять правила к нарушителю (недобросовестному владельцу) и к тому, кто им не был (добросовестному владельцу), хотя и тот и другой должны отдать вещь тому, кто имеет на нее право»<sup>2</sup>.

Правовой статус добросовестного владельца получил своё дальнейшее развитие в проекте Гражданского уложения Российской империи. Этот проект разрабатывался на протяжении с 1882 года и вплоть до Октябрьской революции 1917 года, и даже вносился в Государственную Думу, но так и не стал полноценной российской гражданской кодификацией. Однако до сих пор этот акт является памятником отечественной цивилистической мысли и продолжает быть источником ряда концепций в праве сегодняшнем.

В проекте Гражданского уложения понятие добросовестного владельца раскрывается следующим образом: «Добросовестным владельцем признается тот, кто получил владение имуществом по наследованию или по договору, хотя бы и не облеченному в установленную

---

<sup>1</sup> Свод законов гражданских // Свод законов Российской империи. Т. X. Ч. I. С. 60.

<sup>2</sup> Кавелин К. Д. Права и обязанности по имуществам и обязательствам в применении к русскому законодательству. СПб.: Типография М. Стасюлевича. М., 1879. С. 237.

законом форму, или иным не противозаконным способом, не зная, что имущество не принадлежало лицу, от которого оно досталось владельцу, или что это лицо не имело права распорядиться имуществом<sup>1</sup>» (ст. 892).

В проекте Гражданского уложения собственник также был наделен правом истребовать свою вещь из чужого незаконного владения вне зависимости от того, является ли владелец вещи добросовестным или нет. Однако от добросовестного приобретателя собственник мог требовать возврата вещи лишь в течение 3 лет с момента потери или похищения вещи<sup>2</sup> (ст. 774).

В соответствии со ст. 893 проекта Гражданского уложения добросовестный владелец был обязан возвратить собственнику покупную сумму, полученную за отчужденное имущество. За безвозмездное отчуждение имущества такой обязанности у добросовестного владельца не было<sup>3</sup>.

В соответствии со ст. 899 проекта Гражданского уложения добросовестный владелец был освобожден от обязанности возвращать доходы, полученные им с имущества<sup>4</sup>.

В силу ст. 900 проекта Гражданского уложения за добросовестным владельцем было закреплено право требовать от собственника возмещения необходимых расходов, превышающих полученные им с имущества доходы, а также возмещения расходов на улучшение имущества (расходов полезных), если эти расходы не покрываются полученными с имущества доходами и насколько происшедшие от них улучшения сохранились ко времени возвращения имущества и увеличивают его<sup>5</sup>.

Следует отметить, что дореволюционное российское право, в отличие от римского права, не требовало извинительного заблуждения (ошибки) для признания добросовестности субъекта. Добросовестным считался тот, кто не знал, что имущество принадлежит другому, то есть юридическая конструкция не содержала слов «не мог знать» или «не должен был знать». Таким образом, незнание приобретателя могло возникнуть по его же вине, но при этом он признавался добросовестным<sup>6</sup>.

В советское время согласно ст. 60 Гражданского кодекса РСФСР 1922 г. от лица, которое добросовестно приобрело имущество не непосредственно у собственника,

---

<sup>1</sup> Гражданское уложение: Проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения / Под ред. И. М. Тютрюмова. СПб., 1910. Т. 2. С. 250.

<sup>2</sup> Там же. С. 235.

<sup>3</sup> Там же. С. 250.

<sup>4</sup> Там же. С. 252.

<sup>5</sup> Гражданское уложение: Проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения / Под ред. И. М. Тютрюмова. СПб., 1910. Т. 2. С. 250.

<sup>6</sup> Вердиян Г. В. Понятие добросовестности в дореволюционном и советском гражданском праве: динамика развития и научного осмысления // Международный научно-практический журнал «Правозащитник». № 1/2013. 2013. С. 5.

последний вправе истребовать имущество по ст. 59 ГК РСФСР 1922 г. лишь в том случае, когда имущество было утеряно им или похищено у него<sup>1</sup>.

В примечании к вышеуказанной статье давалось понятие добросовестного приобретателя: «Приобретатель признается добросовестным, если он не знал и не должен был знать, что лицо, от коего он приобрел вещь, не имело права отчуждать ее»<sup>2</sup>.

Таким образом, в отличие от дореволюционного понимания добросовестности приобретателя, в советском законодательстве незнание приобретателя о том, что отчуждатель имущества является неуправомоченным, должно было быть объективным, то есть лицо, которое по своей вине не знало о неправомерности отчуждения, уже не считалось добросовестным.

Статья 59 ГК РСФСР 1922 г. устанавливала следующее правило: «Собственник был вправе отыскивать свое имущество из чужого незаконного владения и требовать от недобросовестного владельца возвращения или возмещения всех доходов, которые он извлек и должен был извлечь за все время владения; от добросовестного же владельца – всех доходов, которые он извлек и должен был извлечь со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения или получил повестку по иску собственника о возврате имущества. Владельцу, в свою очередь, принадлежало право требовать от собственника возмещения произведенных им необходимых затрат на имущество с того времени, с какого собственнику причитаются доходы с имущества»<sup>3</sup>.

В ст. 152 ГК РСФСР 1964 г. раскрывалось понятие добросовестного приобретателя и механизм истребования имущества от добросовестного приобретателя полностью идентичные нормам современного законодательства – ст. 302 Гражданского кодекса Российской Федерации. Так, ст. 152 ГК РСФСР 1964 г. устанавливала: «Если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не должен был знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя лишь в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли. Истребование имущества по основаниям, указанным в части первой настоящей статьи, не допускается, если имущество было продано в порядке, установленном для исполнения судебных решений. Если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях»<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс РСФСР // «СУ РСФСР». 1922. № 71. С. 904.

<sup>2</sup> Там же. С. 904.

<sup>3</sup> Гражданский кодекс РСФСР // «СУ РСФСР». 1922. № 71. С. 904.

<sup>4</sup> Гражданский кодекс РСФСР // «Ведомости ВС РСФСР». 1964. № 24. ст. 407.

Однако Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 24 февраля 1987 г.<sup>1</sup> были внесены изменения в Гражданский кодекс РСФСР 1964 г., которые установили неограниченную виндикацию социалистического имущества. Статья 153 Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. стала иметь следующее содержание: «Государственное имущество, а также имущество колхозов и иных кооперативных и общественных организаций, неправомерно отчужденное каким бы то ни было способом, могло быть истребовано соответствующими организациями от всякого приобретателя, включая добросовестного приобретателя»<sup>2</sup>.

Такого рода деградация института добросовестного приобретателя понятна – советское государство планомерно уничтожало само понятие частной собственности как пережиток «загнивающего капитализма».

Современное понятие добросовестного приобретателя закреплено в ст. 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, им является приобретатель, который не знал и не мог знать о том, что имущество приобретается им у лица, не имеющего права его отчуждать<sup>3</sup>.

При рассмотрении вопроса о приобретении права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя необходимо обозначить, кто подразумевается под неуправомоченным отчуждателем.

Неуправомоченный отчуждатель – тот, кто без должного на то правового основания произвел отчуждение вещи другого лица. Неуправомоченным отчуждателем может быть, например, похититель, укравший чужую вещь и предпринявший попытку её сбыта, или лицо, нашедшее потерянную вещь и не сдавшее её, в установленном законом порядке, в компетентные органы. Это может быть даже лицо, находящееся с собственником в договорных отношениях, которые не предусматривали отчуждение имущества. Например, наниматель или арендатор имущества, отчуждающий его другим лицам без разрешения собственника, представитель или руководитель предприятия, отчуждающий имущество в нарушение полномочий, предоставленных ему доверенностью или учредительными документами<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Указ Президиума ВС РСФСР от 24.02.1987 № 5375-ХІ «О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс РСФСР и некоторые другие законодательные акты РСФСР» // «Ведомости ВС РСФСР». 1987. № 9. ст. 250.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс РСФСР // «Ведомости ВС РСФСР». 1964. № 24. ст. 407.

<sup>3</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ : (ред. от 29 июля 2017 г.; с изм. и доп. от 6 авг. 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>4</sup> Авласевич А. И. Проблемы приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя, владения и владельческой защиты // Иваново–Вознесенский юридический вестник. 2001. № 9. С. 13.

Все вышеуказанные случаи объединяет то, что имущество было отчуждено в нарушение правомочий, предоставленных собственником вещи (в силу договора с ним или средством одностороннего волеизъявления) или законом.

Если имущество приобретено от самого собственника, даже по ничтожной сделке, фигура добросовестного приобретателя отсутствует.

Высказываясь по данному вопросу, Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что исходя из толкования ст. 166, 167 ГК РФ добросовестное приобретение в смысле ст. 302 ГК РФ возможно только тогда, когда имущество приобретается не непосредственно у собственника данного имущества<sup>1</sup>. Отсутствие разрешения со стороны правообладателя должно сочетаться с отсутствием у правообладателя в момент отчуждения фактического владения вещью.

Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает две возможные ситуации отсутствия владения: в случае если вещь выбыла из владения собственника по его воле и в случае выбытия вещи из владения собственника против его воли. Это означает, что отделение фигуры отчуждателя от фигуры собственника является обязательным необходимым условием возникновения категории добросовестного приобретателя, так как только подобное разделение фигур может однозначно подтверждать то, что распоряжение вещью прошло без согласия (воли) собственника<sup>2</sup>.

Следует выделить наличие следующих обстоятельств, характеризующих добросовестное приобретение:

1. отсутствие у лица, производящего отчуждение, права на это отчуждение;
2. отсутствие у лица, приобретающего имущество, знания о том, что лицо, производящее отчуждение, не имеет права этого делать;
3. отсутствие у лица, приобретающего имущество, возможности знать о том, что лицо, производящее отчуждение, не имеет права отчуждать имущество.

В качестве одного из оснований для признания приобретателя недобросовестным, является знание приобретателя (до момента приобретения) о том, что в отношении приобретенного им имущества заявлены судебные притязания. К примеру, до приобретения имущества было заявлено требование в суд о признании недействительной сделки, на основании которой отчуждатель стал собственником.

---

<sup>1</sup> По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Складной, Р.М. Складной и В.М. Ширяева» [Электронный ресурс] : Постановление Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 № 6-П // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>2</sup> Станкевич А. В. Некоторые вопросы статуса добросовестного приобретателя в спорах с таможенными органами // «Журнал российского права». № 6 (102). 2005. С. 34.

Большинство исследователей категории добросовестности приобретения в гражданском праве, как, например, К.В. Храмцов, определяют её как «незнание приобретателя субъективного гражданского права об обстоятельствах, препятствующих или исключающих возможность приобретения»<sup>1</sup>.

Проанализировав норму ст. 302 ГК РФ, можно предположить, что лицо следует считать действующим недобросовестно в том случае, когда оно «знало или могло знать» об определенном обстоятельстве, то есть его действия должны содержать, по крайней мере, признаки недобросовестности в форме небрежности. Следовательно, на плечи приобретателя ложится ответственность в проявлении внимательности и осмотрительности в вопросе проверки права собственности контрагента.

Профессор Белова Д.А. определяет добросовестное приобретение следующим образом: «Добросовестное приобретение – это вручение имущества добросовестному приобретателю на основании возмездной приобретательной сделки, совершенной добросовестным приобретателем с лицом, которое не имело права отчуждать данное имущество (неуправомоченным отчуждателем)<sup>2</sup>».

Конституционный Суд РФ в Постановлении от 22.06.2017 № 16-П «По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца» определяет понятие и признаки добросовестного приобретателя недвижимости следующим образом: «Добросовестным приобретателем применительно к недвижимому имуществу в контексте пункта 1 статьи 302 ГК Российской Федерации в его конституционно-правовом смысле в правовой системе Российской Федерации является приобретатель недвижимого имущества, право на которое подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом, если только из установленных судом обстоятельств дела с очевидностью не следует, что это лицо знало об отсутствии у отчуждателя права распоряжаться данным имуществом или, исходя из конкретных обстоятельств дела, не проявило должной разумной осторожности и осмотрительности, при которых могло узнать об отсутствии у отчуждателя такого права<sup>3</sup>».

---

<sup>1</sup> Храмцов К. В. Критерии оценки добросовестности приобретателя имущества в судебно-арбитражной практике // Право и экономика. 2007. № 6. С. 16.

<sup>2</sup> Белова Д. А. Особенности правового статуса добросовестного приобретателя // Законы России. 2010. № 9. С. 15.

<sup>3</sup> По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца [Электронный ресурс] : Постановление Конституционного Суда РФ от 22 июня 2017 г. № 16-П // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

Таким образом, понятие добросовестного приобретателя берет свое начало из римского частного права, однако ограничение виндикации в пользу добросовестного приобретателя римским правом не было предусмотрено в силу алеаторности правоотношений. Такое ограничение впервые получило свое закрепление в средневековом германском праве.

Нормы о добросовестности приобретателя в законодательстве Российской Империи отличались тем, что согласно указанным нормам приобретатель должен был в любом случае возвратить законному владельцу вещь, вне зависимости от того, являлось ли приобретение добросовестным или нет. Различие было лишь в размере вознаграждения, которое выплачивалось приобретателем законному владельцу. Такие правила существовали до принятия Гражданского кодекса РСФСР 1922 г., в результате чего возможность истребовать собственником свою вещь была ограничена в пользу добросовестного приобретателя.

Исходя из норм действующего законодательства, практики применения и толкования соответствующих правовых норм и научной доктрины, добросовестность приобретателя следует рассматривать как совокупность субъективных и объективных элементов. Добросовестность субъективной стороны поведения лица заключается в отсутствии умысла или неосторожности по отношению к совершаемым им действиям. Объективный аспект добросовестности приобретателя проявляется в том, что данное лицо предприняло все надлежащие меры для установления правомочности контрагента, на совершение сделки при той степени разумности и осмотрительности, которая от него требовалась по характеру правоотношения.

2 Юридическая природа приобретения права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя

2.1 Приобретение права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя как первоначальное основание приобретения права собственности

Вещные права, в том числе право собственности, приобретаются, изменяются и прекращаются на основании юридических фактов, т.е. обстоятельств, с которыми нормы права связывают наступление определенных юридических последствий. Такие юридические факты именуется основаниями возникновения (приобретения) права.

В теории гражданского права существует классификация оснований приобретения права собственности, в соответствии с которой, выделяются первоначальные и производные основания.

Нередко в юридической литературе в рамках данной классификации вместо термина «основание приобретения» или наряду с ним используется термин «способ приобретения», понятие которого, как правило, авторами не определяется.

Вопрос о разграничении или отождествлении рассматриваемых категорий в юридической науке является дискуссионным. Одна группа ученых-цивилистов считает, что термины «способ» и «основание» обозначают одно и то же понятие.

Так, А.А. Каравайкин, отождествляя способы и основания приобретения права собственности, писал: «Способами (основаниями) возникновения права собственности называются юридические основания, по которым данное лицо становится собственником того или иного имущества»<sup>1</sup>.

Отождествление рассматриваемых категорий также можно встретить у В.А. Рясенцева, который писал: «Основаниями называются юридические факты, с которыми закон связывает возникновение права собственности. Тот же смысл имеет термин «способ возникновения» права собственности»<sup>2</sup>.

По мнению другой группы цивилистов, напротив, смысловое содержание указанных терминов различно, и их необходимо разграничивать между собой.

Выступая против отождествления рассматриваемых категорий, Д.И. Мейер писал: «...сделка или юридическое отношение, на основании которого переходит право собственности, и есть законное основание передачи. У нас оно нередко принимается за

---

<sup>1</sup> Советское гражданское право. Т. 1 / Отв. ред. И. Б. Новицкий и П. Е. Орловский. М., 1959. С. 229.

<sup>2</sup> Советское гражданское право. Т. 1 / Отв. ред. В. А. Рясенцев. М., 1975. С. 281.

самый способ приобретения права собственности, но несправедливо: законное основание передачи устанавливает лишь право на передачу, а передача уже составляет способ приобретения права собственности»<sup>1</sup>.

Разграничивал анализируемые понятия также Г.Ф. Шершеневич, который отмечал: «Способом приобретения собственности является такой юридический факт, с которым, по взгляду объективного права, соединяется установление права собственности в лице данного субъекта»<sup>2</sup>.

Представляется, что отождествлять рассматриваемые категории неправильно, хотя бы по той причине, что одно и то же понятие не должно обозначаться двумя разными терминами, не являющимися при этом синонимами.

Б.Л. Хаскельберг, являясь сторонником разграничения понятий «основание приобретения» и «способ приобретения», справедливо утверждал: «При отсутствии же обоснования употребления различных терминов для обозначения одного и того же явления (а такое обоснование, как представляется, и невозможно) его следует признать не только неоправданным, но и недопустимым»<sup>3</sup>.

По мнению Б.Л. Хаскельберга, способы и основания приобретения права собственности – это различные понятия, которые нельзя отождествлять.

Определяя понятие основания приобретения права собственности, Б.Л. Хаскельберг писал: «Основание приобретения права собственности – это фундамент, на котором базируется само право. Оно имеет решающее значение для определения законности приобретения. Его правовой природой (видом юридического факта, выступающего в качестве основания) определяется характер правоприобретения, т. е. является ли оно первоначальным или производным, а также правовые последствия, связываемые законом с этой классификацией оснований приобретения права собственности»<sup>4</sup>.

В качестве оснований приобретения права собственности могут выступать сделка, членство в жилищном, жилищно-строительном или ином потребительском кооперативе, обращение в собственность общедоступных для сбора вещей, приобретательная давность, находка, получение плодов, продукции, доходов в результате использования вещи, переработка или спецификация и другие.

Способами приобретения права собственности, в свою очередь, являются юридические факты, с которыми позитивное право непосредственно связывает само

---

<sup>1</sup> Мейер Д. И. Русское гражданское право. СПб., 1902. С. 295.

<sup>2</sup> Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. 6-е изд. СПб., 1907. С. 256.

<sup>3</sup> Хаскельберг Б. Л. Гражданское право: Избранные труды. Томск: ОАО «Издательство «Красное знамя», 2008. С. 39.

<sup>4</sup> Там же. С. 40.

приобретение вещного права собственности определенным лицом, т.е. наступлением которых определяется момент приобретения права собственности<sup>1</sup>.

К способам приобретения права собственности относятся: передача движимой вещи (*traditio*), государственная регистрация права собственности на недвижимое имущество, создание новых вещей и другие<sup>2</sup>.

В отличие от термина «основание приобретения права собственности», термин «способ приобретения права собственности» в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – «ГК РФ») не упоминается. Однако выявление юридических фактов-способов, наступлением которых определяется момент приобретения субъектом права собственности, имеет огромное практическое значение, поскольку именно с момента приобретения права субъект обладает определенными возможностями и несет соответствующие юридические обязанности.

Несмотря на отсутствие термина «способ приобретения права собственности», в некоторых статьях ГК РФ все же содержится указание на юридические факты, с которыми связывается само правоприобретение, т.е. момент возникновения права собственности. Например, в случае приобретения права собственности по такому основанию, как договор, в статье 223 ГК РФ содержится правило о том, что право собственности у приобретателя движимой вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором (п. 1 ст. 223 ГК РФ); в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 223 ГК РФ)<sup>3</sup>.

Однако в большинстве норм ГК РФ, касающихся оснований приобретения права собственности, упоминаются юридические факты-основания и отсутствуют указания относительно юридических фактов, с которыми связывается само приобретение права собственности, т. е. способах приобретения. Вывод об этих юридических фактах возможно сделать лишь в результате анализа и логического толкования норм, устанавливающих основания приобретения права собственности.

Следует отметить существующую связь между способами и основаниями приобретения права собственности, которая выражается в том, что при отсутствии основания юридические факты-способы не способны привести к приобретению права собственности, в то же время основания до наступления указанных юридических фактов

---

<sup>1</sup> Хаскельберг Б. Л. Гражданское право: Избранные труды. Томск: ОАО «Издательство «Красное знамя», 2008. С. 47.

<sup>2</sup> Там же. С. 56.

<sup>3</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ : (ред. от 29 июля 2017 г.; с изм. и доп. от 6 авг. 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

также не могут привести к возникновению правоотношения собственности. Например, договор купли-продажи недвижимого имущества (основание) сам по себе до государственной регистрации права собственности (юридического факта-способа) не способен привести к возникновению права собственности у приобретателя, а государственная регистрация права, в свою очередь, невозможна, в отсутствие указанного договора.

Таким образом, следует заключить, что характер правоприобретения (первоначальное или производное) должен определяться видом юридического факта, выступающего в качестве основания.

При рассмотрении конструкции приобретения права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя необходимо исследовать вопрос: каким является добросовестное приобретение права собственности – первоначальным или производным.

Как известно из теории гражданского права, первоначальное приобретение будет иметь место, если право у субъекта возникает впервые либо самостоятельно, т.е. независимо от чьего-либо права, в свою очередь, производный характер приобретения права собственности будет наличествовать, если право переходит к лицу по сделке от предшествующего обладателя права<sup>1</sup>.

Суть разграничения приобретения права собственности по характеру проявляется в том, что при производном приобретении права собственности на вещь необходимо учитывать возможность наличия прав иных лиц – не собственников на данную вещь (например, залогодержателя, арендатора, субъекта ограниченного вещного права).

Эти права зачастую не утрачиваются при смене собственника вещи, переходящей к новому владельцу, обременяя это имущество (ст. 353, ст. 617 ГК РФ). Данное свойство было названо в цивилистике «правом следования». На первоначального приобретателя вещи ограничения подобного рода распространяться не могут.

Кроме того, при производном приобретении права собственности объем приобретенного права будет равен объему передаваемого права.

Правовую природу приобретения права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя, в свое время, исследовал И.Н. Трепицин. Разделяя точку зрения о первоначальном характере добросовестного приобретения права собственности, ученый писал: «...не только право собственности, но и все ограниченные вещные права третьих лиц также исчезают моментально, если

---

<sup>1</sup> Горбатов К. А. Элементы добросовестного приобретения права собственности // Журнал «Советник юриста». № 11. 2011. С. 7.

приобретатель был добросовестным и о них не знал. Право собственности приобретается в такой полноте, в какой его представляет себе добросовестный приобретатель, независимо от юридического положения отчуждателя»<sup>1</sup>.

Аналогичная позиция встречается у Б.Б. Черпахина, который считал добросовестное приобретение первоначальным основанием приобретения права собственности, поскольку такое право приобретателя не зависит от права отчуждателя и от права бывшего собственника<sup>2</sup>.

Б.Л. Хаскельберг считал, что добросовестное приобретение от неуправомоченного лица является примером исключения, «когда, несмотря на акт отчуждения, правоприобретение является не производным, а первоначальным»<sup>3</sup>.

О.В. Нестерова считает, что в данном случае «двусторонне-сделочный характер приобретения сочетается с его первоначальным характером, то есть отсутствием правопреимства»<sup>4</sup>.

Первоначальный характер приобретения права собственности добросовестным приобретателем также отмечают Е.А. Суханов, Б.М. Гонгало, О.Н. Садилов<sup>5</sup>.

Однако не все ученые разделяют точку зрения о первоначальном основании приобретения права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя.

Так, по мнению О.В. Ушакова, неуправомоченный отчуждатель может при определенных условиях (добросовестность, возмездность, волевой характер выбытия вещи из владения управомоченного лица) обеспечить транслятивность между добросовестным приобретателем и предшествующим собственником. В связи с чем, автор приходит к выводу о производном характере добросовестного приобретения права собственности<sup>6</sup>.

Аналогичная точка зрения у В.В. Груздева, который считает, что добросовестное приобретение права собственности имеет производный характер. Аргументируя изложенную позицию, автор отмечает, что «законодатель в соответствующих случаях не

---

<sup>1</sup> Трепицин И.Н. Приобретение движимостей в собственность от лиц, не имеющих права на их отчуждение. Варшава, 1907. С. 14.

<sup>2</sup> Черпахин Б.Б. Труды по гражданскому праву. М.: «Статут», 2001. С. 345.

<sup>3</sup> Хаскельберг Б. Л. Гражданское право: Избранные труды. Томск: ОАО «Издательство «Красное знамя», 2008. С. 42.

<sup>4</sup> Нестерова О. В. Добросовестность приобретателя как основание его защиты // «Правопорядок: история, теория, практика». № 1 (12). 2017. С. 32.

<sup>5</sup> Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. 2-е изд. перераб. М.: Статут, 2011. Т. I. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права. С. 532; Гражданское право: учебник. в 2 т. / отв. ред. Б.М. Гонгало. Т. 1. 2-е изд. перераб. и доп. М.: Статут, 2017. С. 344.; Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / отв. ред. О. Н. Садилов. 3-е изд., испр., перераб. и доп. КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 2005. С. 144.

<sup>6</sup> Ушаков О. В. Добросовестное правоприобретение от неуправомоченного лица : дисс. ... канд. юрид. наук / О. В. Ушаков. Ижевск, 2002. С. 10.

придает значения неуправомоченности отчуждателя, т.е. исходит из принадлежности последнему права собственности на отчужденное имущество (фикция управомоченности отчуждателя)»<sup>1</sup>. Далее автор указывает, что основанием приобретения права собственности добросовестного приобретателя выступает отчуждательная сделка, порождающая обязательство, которое надлежащим образом исполняется фиктивным собственником. По мнению В.В. Груздева, таким образом достигается цель (causa) отчуждательной сделки – передача права собственности на имущество его приобретателю<sup>2</sup>.

Тожественную точку зрения можно встретить у М.И. Хорсева, который считает, что добросовестный приобретатель на основании ст. 302 ГК РФ приобретает имущество по сделке и, следовательно, его право собственности производно<sup>3</sup>.

С приведенными выше позициями сложно согласиться. Производное приобретение подразумевает переход прав на основании отчуждательных сделок, т.е. речь идет о правопреемстве, которое предполагает, что отчуждатель является собственником вещи в момент ее передачи приобретателю. Данный вывод основывается на известном принципе гражданского права: «Никто не может предать больше прав, чем имеет сам». В случае же с добросовестным приобретением отчуждатель не является управомоченным, и переход права от одного субъекта к другому, как таковой, не происходит, правопреемство отсутствует, но при этом имеет место возникновение права собственности у добросовестного приобретателя при наличии соответствующих условий.

Таким образом, представляется правильным признавать приобретение права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя в качестве первоначального основания приобретения права собственности.

## 2.2 Основание приобретения права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя как сложный юридический состав

Прежде всего следует отметить, что на законодательном уровне не определяется, какой юридический факт является основанием приобретения права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя. По мнению большинства ученых, право собственности у добросовестного приобретателя возникает в силу сложного юридического состава, который состоит из определенных элементов. Однако

---

<sup>1</sup> Груздев В. В. Добросовестное приобретение чужого имущества // Законы России: опыт, анализ, практика. 2012. № 10. С. 5.

<sup>2</sup> Там же. С. 6.

<sup>3</sup> Хорсев И. М. Проблема возникновения права собственности у добросовестного приобретателя // Вестник ТГУ, выпуск 11. 2007. № 55. С. 291.

в вопросе включения тех или иных элементов в юридический состав добросовестного приобретения среди ученых нет единообразного подхода.

Так, И.Н. Трепицын выделял следующие элементы добросовестного приобретения права собственности: 1) добросовестность приобретателя; 2) наличие объективно-действительной меновой сделки; 3) получение добросовестным приобретателем вещи в реальное владение посредством *traditio*; 4) возмездность приобретения; 5) годность объекта<sup>1</sup>.

Профессор Д.О. Тузов указывает на то, что право добросовестного владения возникает в силу сложного юридического состава, состоящего из целого ряда условий, в число которых входят заключение договора, передача вещи, возмездность приобретения, добросовестность приобретателя, выбытие вещи из владения собственника по его воле и некоторые другие элементы<sup>2</sup>.

В.А. Рахмилович, в свою очередь, утверждал, что юридический состав, влекущий возникновение права собственности у добросовестного приобретателя, образуют следующие элементы:

- 1) заключение между отчуждателем, который не управомочен на отчуждение вещи, и её приобретателем сделки, направленной на перенос права собственности на эту вещь;
- 2) возмездный характер этой сделки;
- 3) фактическая передача вещи приобретателю;
- 4) вещь не изъята из оборота и её оборотоспособность не ограничена;
- 5) вещь выбыла из владения её собственника или лица, которому она была доверена собственником, по воле того или другого;
- 6) добросовестность приобретателя<sup>3</sup>.

Несмотря на сформировавшийся в доктрине подход о признании в качестве основания приобретения права собственности добросовестным приобретателем сложного юридического состава, в юридической доктрине существует точка зрения о том, что добросовестного приобретателя нельзя признать собственником, а право собственности может быть приобретено им по какому-либо другому основанию, предусмотренному гражданским законодательством. В качестве такого основания ученые называют, как

---

<sup>1</sup> Трепицын И. Н. Приобретение движимостей в собственность от лиц, не имеющих права на их отчуждение. Варшава, 1907. С. 523.

<sup>2</sup> Тузов Д. О. Реституция при недействительности сделок и защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве. М.: Статут. 2007. С. 206.

<sup>3</sup> Рахмилович В. А. О праве собственности на вещь, отчужденную неуправомоченным лицом добросовестному приобретателю (к вопросу о приобретении права собственности от неуправомоченного лица) // Проблемы современного гражданского права. Сборник статей. М.: Городец. 2000. С.132.

правило, приобретательную давность. Такая точка зрения принадлежит А.И. Авласевичу, В.В. Ровному, К.И. Скловскому<sup>1</sup>.

Исследователи, которые придерживаются данной точки зрения, считают, что право собственности у добросовестного приобретателя при рассматриваемых обстоятельствах может возникнуть только по давности владения, а до этого момента приобретатель является незаконным владельцем. Собственник, в свою очередь, несмотря на то, что не имеет возможности владеть и распоряжаться принадлежащей ему вещью, а также виндицировать ее из чужого владения, сохраняет на тот же срок право собственности. Таким образом, в данном случае происходит своеобразное «разъединение» права собственности и владения: собственник обладает правом собственности на данную вещь, но не может ей владеть, а приобретатель владеет, но не имеет права собственности<sup>2</sup>.

Добросовестный приобретатель становится полноправным собственником вещи, согласно вышеуказанному подходу, с момента приобретения им права собственности в силу приобретательной давности.

Д.О. Тузов, критикуя приведенную позицию, полагает, что «данный подход игнорирует очевидные различия в правовом положении добросовестного приобретателя (ст. 302 ГК РФ), с одной стороны, и добросовестного (давностного) владельца (ст. 234 ГК РФ) – с другой»<sup>3</sup>.

Действительно, в соответствии со статьей 302 ГК РФ статус добросовестного приобретателя определяется уже в момент приобретения вещи и впоследствии остается неизменным, в то время как положение давностного владельца и его защита зависят от ряда условий, которые должны непрерывно существовать в течение всего срока владения.

Кроме того, по справедливому мнению Д.О. Тузова, решающее различие заключается в самом характере защиты: добросовестный приобретатель имеет защиту против иска не владеющего собственника, а добросовестный владелец, в свою очередь, вправе рассчитывать лишь на защиту от самоуправных – насильственных, обманных или тайных – действий таких же, как и он, неуправомоченных на владение лиц<sup>4</sup>.

Позиция законодателя, принятая им при формулировании правила пункта 1 статьи 302 ГК РФ, заключается как раз в том, чтобы предоставляя защиту добросовестному приобретателю, признать за ним право собственности на спорную вещь именно с момента

---

<sup>1</sup> Скловский К. И. Собственность в гражданском праве: монография. 5-е изд., перераб. М.: Статут. 2010. С. 107.

<sup>2</sup> Приводится по: Костюк Н. В. Истребование имущества от добросовестного приобретателя. Часть вторая. М.: Хозяйство и право. 2004. С. 65.

<sup>3</sup> Тузов Д. О. Реституция при недействительности сделок и защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве. М.: Статут. 2007. С. 206.

<sup>4</sup> Тузов Д. О. Реституция при недействительности сделок и защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве. М.: Статут. 2007. С. 172.

поступления ее во владение приобретателя (или с момента государственной регистрации права собственности для недвижимых вещей).

Существующие противоречия относительно основания приобретения права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя связаны с тем, что в Гражданском кодексе Российской Федерации нет конкретного указания на то, каким образом приобретается право собственности добросовестным приобретателем. В ст. 218 ГК РФ прямо не предусмотрено приобретение права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя в качестве одного из возможных оснований приобретения права собственности, как и в ст. 235 ГК РФ не предусмотрено соответствующего основания для прекращения права собственности.

Однако само наличие статьи 302 ГК РФ в российском гражданском законодательстве требует разграничения применения этих двух институтов. Различия между ними, указанные в Проекте изменений ГК РФ, понимание которых способно устранить их конкуренцию, состоит в пороках, относящихся к основанию приобретения права, то есть к отчуждательной сделке. Если сделка имеет единственный порок в виде отсутствия права отчуждателя на продажу или иной вид отчуждения вещи, то применяется норма ст. 302 ГК РФ, и приобретательная давность не имеет действия. Если сделка имеет другие пороки, влекущие её недействительность, то приобретение вещи в собственность возможно только путем приобретательной давности<sup>1</sup>.

Таким образом, следует заключить, что добросовестный приобретатель и давностный владелец имеют разный правовой статус, и для каждой из рассматриваемых фигур предусмотрены разные основания приобретения права собственности.

Представляется, что в юридический состав добросовестного приобретения права собственности должны включаться следующие элементы:

1. Владение добросовестного приобретателя.

Одним из основных элементов юридического состава добросовестного приобретения является получение добросовестным приобретателем вещи в фактическое владение.

Добросовестность опровергается, когда установлено, что фактически владеет и пользуется имуществом не приобретатель, а правоотчуждатель или лицо, подконтрольное правоотчуждателю<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Проект Федерального закона N 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Рос. газ. 2012. 7 фев.

<sup>2</sup> Горбатов К. А. Элементы добросовестного приобретения права собственности // Журнал «Советник юриста». № 11. 2011. С. 8.

Особую роль владению как условию получения права собственности на вещь добросовестным приобретателем придавал И. Н. Трепицын, который считал, что приобретение права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного лица возможно только посредством передачи вещи во владение, что исключает приобретение права собственности в порядке соглашения, которое может иметь место в том случае, если право собственности приобретается от собственника<sup>1</sup>.

Следует отметить, что поступление имущества в фактическое владение приобретателя является обязательным также в случае приобретения недвижимого имущества. Данный вывод подтверждается судебной практикой. Так, суды не признают добросовестными приобретателями недвижимого имущества лиц, заключивших договор по поводу спорной вещи, но фактически не владеющих ею, даже если переход права собственности на спорное недвижимое имущество зарегистрирован (п. 6 информационного письма Президиума ВАС РФ от 13 ноября 2008 г. № 126)<sup>2</sup>.

## 2. Возмездность приобретения вещи (causa onerosa).

Имущество должно быть приобретено добросовестным приобретателем возмездно, а именно: оно должно быть оплачено (либо отчуждателем должно быть получено иное встречное предоставление) к моменту, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неправомерности отчуждения. Кроме того, встречное предоставление должно быть получено неуправомоченным отчуждателем полностью, а не частично; предполагаемая возмездность самого основания приобретения права собственности (например, договора купли-продажи) также не может считаться достаточным для приобретения права собственности добросовестным приобретателем.

Данная позиция находит свое подтверждение в судебной практике. Так, п. 37 Постановления Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апр. 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – «Постановление № 10/22») гласит: «Для целей применения п. 1 и 2 ст. 302 ГК РФ приобретатель не считается получившим имущество возмездно, если отчуждатель не получил в полном объеме плату

---

<sup>1</sup> Трепицын И. Н. Приобретение движимостей в собственность от лиц, не имеющих права на их отчуждение. Варшава. 1907. С. 523.

<sup>2</sup> Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения [Электронный ресурс] : информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13 ноября 2008 г. № 126 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

или иное встречное предоставление за передачу спорного имущества к тому моменту, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неправомерности отчуждения»<sup>1</sup>.

Для подтверждения добросовестности приобретателя недопустим формальный подход к платежным документам оплаты приобретенного имущества и, если к моменту отчуждения имущества продавец реально не получил встречное предоставление в полном объеме за передачу спорного имущества, нельзя признать, что имущество приобретено возмездно.

В Постановлении № 10/22 также содержится немаловажная оговорка о том, что возмездность приобретения сама по себе не свидетельствует о добросовестности приобретателя<sup>2</sup>.

Направленность сделки на то, чтобы вывести имущество из оборота и не допустить обращение взыскания кредиторов, не свидетельствует о добросовестности приобретателя, если тот мог знать о банкротстве правоотчуждателя<sup>3</sup>.

Так, в Постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 13.02.2017 № Ф10-3374/2014 по делу № А14-12745/2013 судом было установлено, что отчуждение спорного имущества было произведено в результате совершения последовательных сделок между взаимосвязанными (аффилированными) лицами - участниками сделок, в связи с чем, суд пришел к выводу о доказанности того обстоятельства, что конечный приобретатель знал о неправомерном отчуждении спорного имущества, целью которого было выведение имущества из оборота. Оценивая перечисление приобретателем на расчетный счет продавца денежных средств в счет оплаты за приобретенное имущество, суд пришел к выводу, что данный факт также не является безусловным подтверждением добросовестности покупателя, поскольку при доказанности его осведомленности о неправомерном характере сделок, это обстоятельство не может опровергнуть его недобросовестность<sup>4</sup>.

Продажа имущества по явно заниженной цене при отсутствии доказательств получения покупной цены самим продавцом - собственником имущества, отсутствие

---

<sup>1</sup> О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Электронный ресурс] : Постановление Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апр. 2010 г. : (ред. от 23 июня 2015 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>2</sup> О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Электронный ресурс] : Постановление Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апр. 2010 г. : (ред. от 23 июня 2015 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>3</sup> Определение Верховного Суда РФ от 26.03.2015 N 305-ЭС14-5473 по делу № А41-268/14 [Электронный ресурс] : судебная практика по гражданским делам // КонсультантПлюс: справ. Правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2017. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>4</sup> Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 13.02.2017 № Ф10-3374/2014 по делу № А14-12745/2013 [Электронный ресурс] : судебная практика по гражданским делам // КонсультантПлюс: справ. Правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2017. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

осмотрительности в сделке с представителем собственника также является безусловным основанием истребования имущества в силу ст. 302 ГК РФ в случаях продажи квартир по подложным доверенностям<sup>1</sup>.

### 3. Добросовестность приобретателя в субъективном и объективном смысле.

Обязательным элементом приобретения права собственности является добросовестность приобретателя, заключающаяся в том, что на момент совершения сделки приобретатель: 1) не знал и не мог знать, что отчуждатель по сделке неуправомочен на отчуждение имущества (добросовестность в субъективном смысле), 2) предпринял все необходимые и достаточные действия для того, чтобы удостовериться в управомоченности контрагента на отчуждение имущества (добросовестность в объективном смысле).

Таким образом, необходимым условием является легитимация отчуждателя в глазах добросовестного приобретателя. Такая легитимация может состоять, в частности во владении (для движимых вещей) или в наличии записи о правах отчуждателя в ЕГРН (для объектов недвижимости).

Некоторые ученые, в частности Амфитеатров Г.Н., считают, что в основе разграничения добросовестного и недобросовестного приобретателя лежит понятие вины. Если приобретателю было известно о неправомерности отчуждателя, можно говорить о его вине в форме умысла на нарушение чужого субъективного права. Если же приобретатель не знал по объективным обстоятельствам о неправомерности, то в данном случае имеет место вина – в форме грубой неосторожности (небрежности)<sup>2</sup>.

Судебная практика признает невозможность виндикации вещи от приобретателя, если, приобретая недвижимое имущество по сделке купли-продажи, приобретатель убедился, что право собственности на отчуждаемое имущество было зарегистрировано за продавцом в установленном законом порядке, кроме того, при отчуждении имущества регистрации ограничений в виде запретов на совершение сделки не имелось, факт оплаты и передачи имущества подтвержден соответствующими финансовыми документами и актом приема-передачи истребуемого имущества, а довод истца о явном несоответствии цены продаваемого имущества рыночным ценам не подтвержден<sup>3</sup>.

Отсутствие добросовестности будет иметь место, если приобретателем не приняты разумные меры по установлению правомерности отчуждения имущества контрагентом по

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 16.08.2016 по делу № 33-8180/2016 [Электронный ресурс] : судебная практика по гражданским делам // КонсультантПлюс: справ. Правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2017. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>2</sup> Амфитеатров Г. Н. Вопросы виндикации в советском праве // Советское государство и право. 1941. № 2. С. 7.

<sup>3</sup> Определение Верховного Суда РФ от 26.09.2016 № 309-ЭС16-11539 по делу № А07-8387/2014 [Электронный ресурс] : судебная практика по гражданским делам // КонсультантПлюс: справ. Правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2017. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

сделке. При отчуждении жилого помещения приобретатель должен обращать внимание на наличие чужих вещей в помещении, регистрацию в нем иных лиц, кроме правоотчуждателя, краткосрочность периода нахождения спорного имущества в собственности продавца, правомерность приватизации<sup>1</sup>.

Дерхо Д.С. выделяет следующие необходимые действия покупателя недвижимости, которые он должен осуществить перед совершением сделки: «а) удостовериться в личности продавца (полномочиях его представителя); б) соотнести сведения о личности продавца с содержащейся в ЕГРН информацией о собственнике объекта недвижимости; в) убедиться в отсутствии в ЕГРН сведений об обременениях объекта недвижимости или отметки о судебном споре; г) осмотреть приобретаемое имущество, установить его фактических пользователей (при их наличии), поинтересоваться у них предшествующей юридической судьбой объекта»<sup>2</sup>.

Также Дерхо Д.С. выделяет обстоятельства, которые должны вызвать сомнения у добросовестного покупателя: «Частая смена собственников объекта недвижимости, низкая (явно отличающаяся от среднерыночных значений) цена продажи и другие нетипичные условия сделки»<sup>3</sup>.

#### 4. Основание выбытия вещи из-под власти первоначального собственника.

Данный элемент означает, что собственник вправе истребовать вещь от добросовестного приобретателя, если вещь выбыла из владения собственника против его воли (потеряна, украдена и т. д.).

Однако если вещь была передана собственником неуправомоченному отчуждателю по своей воле (например: по договору хранения, аренды, недействительному договору купли-продажи в случаях, не связанных с пороками воли), собственник уже не вправе истребовать вещь обратно от добросовестного приобретателя. Стоит учитывать, что недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует сама по себе о его выбытии из владения передавшего это имущество лица помимо его воли<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 21.10.2015 № 33-16601/2015 по делу № 2-1915/2015 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. Правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2017. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>2</sup> Дерхо Д. С. Признание добросовестным приобретателем [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. Правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2017. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>3</sup> Там же. С. 2.

<sup>4</sup> О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Электронный ресурс] : Постановление Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апр. 2010 г. : (ред. от 23 июня 2015 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

5. Наличие сделки между неуправомоченным отчуждателем и добросовестным приобретателем.

По вопросу о необходимости включения данного элемента в состав добросовестного приобретения права собственности существуют противоречивые мнения, так как среди цивилистов не сложилось единого подхода относительно действительности сделки, совершенной неуправомоченным на отчуждение лицом.

Так, Д.А. Белова считает, что «включение в фактический состав, влекущий возникновение права собственности у добросовестного приобретателя, сделки, совершенной добросовестным приобретателем и неуправомоченным отчуждателем, представляется достаточно спорным по тем основаниям, что согласно ст. 168 ГК РФ данная сделка является недействительной, а недействительная сделка не влечет юридических последствий и недействительна с момента ее совершения». Далее Д.А. Белова делает вывод о том, что включение недействительной сделки в состав, влекущий возникновение права собственности у добросовестного приобретателя, представляется бессмысленным<sup>1</sup>.

Однако в противовес данному утверждению можно привести мнение Горбатова К.А., который считает, что если бы данной сделки между неуправомоченным отчуждателем и добросовестным приобретателем не существовало, то и добросовестного приобретения не возникло бы в принципе<sup>2</sup>.

В пункте 38 Постановления Пленума № 10/22 содержится правовая позиция, подтверждающая вышеизложенное: «Ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем»<sup>3</sup>.

Интересно по этому поводу мнение Груздева В.В., который считает, что в «случае, когда имеет место добросовестное приобретение, срабатывает юридическая фикция, заключающаяся в следующем: лицо, обладающее имуществом по воле собственника или производного владельца и воспользовавшееся данным обстоятельством для создания у третьих лиц иллюзии собственной управомоченности, считается управомоченным. Данная фикция имеет своей целью придание гражданскому обороту стабильности, в связи с чем добросовестный приобретатель становится собственником вещи на основании договора,

---

<sup>1</sup> Белова Д. А. Особенности правового статуса добросовестного приобретателя // Законы России. 2010. № 9. С. 15.

<sup>2</sup> Горбатов К. А. Элементы добросовестного приобретения права собственности // Журнал «Советник юриста». № 11. 2011. С. 8.

<sup>3</sup> О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Электронный ресурс] : Постановление Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апр. 2010 г. : (ред. от 23 июня 2015 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

заключенного с неуправомоченным отчуждателем, и такой договор признается действительным»<sup>1</sup>.

Д.В. Лоренц в своей работе «Виндикация: юридическая природа и проблемы реализации»<sup>2</sup> предлагает классификацию существующих в юридической доктрине позиций относительно юридической природы сделки, заключенной между неуправомоченным отчуждателем и добросовестным приобретателем. Так, исследователь выделяет следующие теории:

1) Теория «абсолютной ничтожности сделки». Согласно данной теории договор об отчуждении неуправомоченным лицом нарушает право собственности третьего лица, а потому является незаконным, и, следовательно, – ничтожным (ст. 168 ГК РФ). Представителями приведенной позиции являются В.В. Витрянский, С.В. Моргунов.<sup>3</sup> Однако следует отметить, что данная теория была выработана до внесения изменений в ст. 168 ГК РФ, в соответствии с которыми, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, стала признаваться оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки, за исключением случаев, предусмотренных п. 2 ст. 168 ГК РФ<sup>4</sup>.

2) Теория «условной действительности сделки» (В.П. Шахматов, Е.А. Суханов, М.В. Аверьянова, О.В. Григорьева)<sup>5</sup>. Суть указанной теории заключается в том, что условия ограничения виндикации делают сделку, совершенную неуполномоченным традентом, действительной (законной), в связи с чем, данная сделка позиционируется в качестве основания возникновения права собственности на стороне добросовестного приобретателя. Таким образом, по мнению сторонников рассматриваемой теории, юридический состав является средством конвалидации сделки<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> Груздев В. В. Последствия отчуждения имущества собственника неуправомоченным лицом // Журнал «Юридический мир». № 1 (253). 2018. С. 39.

<sup>2</sup> Лоренц Д. В. Виндикация: юридическая природа и проблемы реализации: монография М.: Инфра-М, 2015. С. 35.

<sup>3</sup> Моргунов С. В. Соотношение виндикации и реституции как способов защиты имущественных гражданских прав // Хозяйство и право. 2005. № 5. С. 54; Витрянский В. В. Недействительность сделок в арбитражно-судебной практике. Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. М., 1998. С. 139.

<sup>4</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ : (ред. от 29 июля 2017 г.; с изм. и доп. от 6 авг. 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>5</sup> Шахматов В. П. Составы противоправных сделок и обусловленные ими последствия. Томск, 1966. С. 15; Суханов Е. А. Лекции о праве собственности. М., 1991. С. 226; Аверьянова М. В. Защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве : дис. ...канд. юрид. наук / М. В. Аверьянова. М.: Ин-т государства и права РАН, 2001. С. 7; Григорьева О. В. Владение как необходимое условие возникновения и осуществления вещных прав: дисс. ... канд. юрид. наук / О. В. Григорьева. Волгоград, 2004. С. 68.

<sup>6</sup> Лоренц Д. В. Виндикация: юридическая природа и проблемы реализации: монография М.: Инфра-М, 2015. С. 35.

3) Теория «действительной обязательственной сделки» (И.Н. Трепицын, А.Н. Латыев, Д.О. Тузов, В.А. Слыщенко)<sup>1</sup>. Согласно данной концепции, требованиям закона противоречит не обязательственная сделка между неууправомоченным продавцом и покупателем, а передача первым чужого имущества второму во исполнение этого обязательства.

4) Теория «действительной абстрактной вещной сделки» (О.В. Ушаков, А.А. Новоселова)<sup>2</sup>. Рассматриваемая теория была взята из германской доктрины и заключается в том, что вещная сделка не зависит от действительности обязательственного договора, поэтому вещная сделка сама по себе является основанием возникновения права собственности у добросовестного приобретателя.

5) Теория «оспоримой сделки» (О. Усков). По мнению О. Ускова, сделка, совершенная неууправомоченным лицом, является оспоримой и данные отношения должны быть квалифицированы по специальной ст. 174 ГК РФ (ограничение полномочий на совершение сделки)<sup>3</sup>. С указанной позицией сложно согласиться, поскольку в соответствии со ст. 174 ГК РФ порок сделки заключается в превышении ограниченных договором, положением о филиале или представительстве либо учредительными документами полномочий участника сделки по сравнению с тем, как они определены в доверенности, в законе или могут считаться очевидными из обстановки. Однако в рассматриваемых отношениях у отчуждателя изначально отсутствуют какие-либо полномочия на отчуждение чужой вещи, в связи с чем применение данной нормы здесь не уместно.

6) Теория «абсолютно действительной во всех отношениях сделки». Данная теория позиция сводится к тому, что возмездная двусторонняя отчуждательная сделка является законной и действительной во всех отношениях, при том она может иметь только один порок – отсутствие у отчуждателя надлежащих правомочий на отчуждение вещи. Однако, учитывая порок в полномочиях традента, основанием приобретения права собственности добросовестным приобретателем является не сделка, а юридический состав. (Б.Б. Черепяхин, Ю.К. Толстой, В.А. Рахмилович, А. Ерошенко)<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Слыщенко В. А. О ничтожности заключенного неууправомоченным отчуждателем договора купли-продажи чужой вещи // Юрист. 2001. № 1. С. 49; Тузов Д. О. Продажа чужого имущества неууправомоченным лицом // ЭЖ-Юрист. 2003. № 10. С. 3; Тузов Д. О. Еще раз о действительности обязательственного договора продажи, заключенного неууправомоченным лицом // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2007. № 12. С. 6.

<sup>2</sup> Ушаков О. В. Добросовестное правоприобретение от неууправомоченного лица : дисс. ... канд. юрид. наук / О. В. Ушаков. Ижевск, 2002. С. 67; Новоселова А. А. Вещные правоотношения: содержание и развитие: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2007. С. 7.

<sup>3</sup> Усков О. Проблема приобретения имущества от неууправомоченного отчуждателя // Хозяйство и право. 2002. № 6. С. 67.

<sup>4</sup> Черепяхин Б. Б. Труды по гражданскому праву. М.: «Статут», 2001. С. 221-224; Рахмилович В. А. О праве собственности на вещь, отчужденную неууправомоченным лицом добросовестному приобретателю (к вопросу о приобретении права собственности от неууправомоченного лица) // Проблемы современного

7) Теория «относительной действительности сделки». Данную теорию в качестве компромиссного варианта предлагает Д.В. Лоренц, который считает, что сделка между неуправомоченным графентом и приобретателем «может быть как недействительной, если в отношении неё прямо установлен законодательный запрет, так и квази-действительной, когда в законе отсутствует конкретное предписание о её недействительности, но в силу недобросовестного поведения отчуждателя она не влечёт достижения цели сделки – перехода права собственности, поскольку наступление подобного правового последствия нарушило бы права и интересы третьего лица – действительного собственника. Поэтому основание возникновения права собственности приобретателя должно включать в себя элементы, обозначенные в ст. 302 ГК РФ»<sup>1</sup>.

Проанализировав приведенные точки зрения, представляется наиболее справедливой теория «действительной обязательственной сделки», поскольку в соответствии с п. 2 ст. 455 ГК РФ при заключении отчуждательной сделки продавец не обязательно должен быть собственником отчуждаемой вещи, правом собственности отчуждатель должен обладать непосредственно в момент перехода права собственности, т.е. в момент передачи вещи (для движимых вещей) или в момент государственной регистрации права собственности (для недвижимых вещей). Таким образом, обязательственная сделка будет считаться действительной в соответствии с действующим законодательством, однако распоряжение (передача, государственная регистрация) будет являться ничтожным.

Следует сделать вывод, что сделка между неуправомоченным отчуждателем и добросовестным приобретателем в связи с наличием порока, связанного с неуправомоченностью отчуждателя, не может выступать самостоятельным основанием приобретения права собственности, однако данная сделка должна быть включена в юридический состав приобретения права собственности, поскольку в ней выражается воля двух лиц, направленная на достижение правового результата – переход права собственности от одного лица к другому. Правопреемства (перехода права собственности от одного лица к другому) в данном случае не происходит, однако при наличии всех необходимых элементов, включая рассматриваемую сделку, возникает юридический состав – основание приобретения права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя.

---

гражданского права. М., 2000. С. 132–134; Ерошенко А. Личная собственность в гражданском праве. М., 1973. С. 173; Толстой Ю. К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. Л., 1955. С. 138.

<sup>1</sup> Лоренц Д. В. Виндикация: юридическая природа и проблемы реализации: монография М.: Инфра-М, 2015. С. 36.

Некоторые цивилисты считают необходимым включение в юридический состав добросовестного приобретения права собственности помимо перечисленных выше элементов также решение суда об отказе в виндикационном иске.

Так, по мнению Д.В. Лоренца, «до судебного решения недопустимо говорить о добросовестном приобретении имущества как о самостоятельном способе приобретения права собственности. Если судебного процесса не было, но есть владение движимостью и запись в ЕГРП о праве собственности на недвижимость, то следует вести речь о классическом производном способе приобретения – отчуждательный договор (пусть даже при осведомленности участников гражданского оборота о неуполномоченном отчуждении)»<sup>1</sup>. Исследователь считает, что при отсутствии установленного судом факта неправомерной сделки, принимая во внимание презумпцию права собственности (владение и (или) запись в реестре) следует говорить о правомерности сделки, поскольку недоказанность порока сделки влечет доказанность её надлежащего совершения.

При всей убедительности приведенной выше позиции представляется неправильным включение решения суда об отказе в виндикации в юридический состав приобретения права собственности добросовестным приобретателем. Инициирование возбуждения гражданского дела о виндикации принадлежит именно собственнику имущества и всецело зависит от его воли, поэтому в случае признания решение суда об отказе в виндикации одним из обязательных элементов юридического состава приобретения права собственности, практическая реализация всей концепции приобретения права собственности добросовестным приобретателем окажется в полной зависимости от произвольного усмотрения собственника.

Кроме того, в п. 13 Постановления № 10/22 содержится прямое указание на то, что право собственности возникает у добросовестного приобретателя не только в том случае, когда вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении виндикационного иска, но и тогда, когда прежний собственник в суд не обращался и основания для удовлетворения такого иска отсутствуют<sup>2</sup>.

Таким образом, следует заключить, что основанием приобретения права собственности добросовестным приобретателем от неуполномоченного отчуждателя является сложный юридический состав, состоящий из таких элементов, как владение добросовестного приобретателя; возмездность приобретения; добросовестность

---

<sup>1</sup> Лоренц Д. В. Виндикация: юридическая природа и проблемы реализации: монография М.: Инфра-М, 2015. С. 36.

<sup>2</sup> О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Электронный ресурс] : Постановление Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апр. 2010 г. : (ред. от 23 июня 2015 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

приобретателя; выбытие вещи из владения собственника по его воле; сделка, имеющая только один порок – неуправомоченность отчуждателя. Основание приобретения права собственности у добросовестного приобретателя будет наличествовать в момент «накопления» всех его элементов.<sup>1</sup>

Что касается определения способа приобретения права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя, то для приобретения недвижимого имущества таким способом, в соответствии с п. 2 ст. 223 ГК РФ, является государственная регистрация, в связи с чем добросовестный приобретатель становится собственником недвижимого имущества с момента внесения записи в ЕГРН<sup>2</sup>.

Определение момента приобретения добросовестным приобретателем права собственности на движимое имущество в законе не содержится, что в определённой мере оставляет вопрос открытым.

Разъяснение по данному вопросу содержится в абз. 4 п. 13 Постановления № 10/22, который гласит: «В силу пункта 1 статьи 6 ГК РФ (аналогия закона) правило абзаца второго пункта 2 статьи 223 ГК РФ подлежит применению при рассмотрении споров о правах на движимое имущество (право собственности на движимое имущество у добросовестного приобретателя возникает с момента возмездного приобретения имущества, за исключением предусмотренных статьей 302 ГК РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя)»<sup>3</sup>.

Таким образом, исходя из приведенной позиции высших судебных инстанций можно сделать вывод, что право собственности на движимое имущество у добросовестного приобретателя возникает с момента поступления вещи в фактическое владение добросовестного приобретателя, следовательно, способом приобретения добросовестным приобретателем права собственности на движимое имущество является передача вещи.

Все же, представляется, что отсутствие законодательного определения момента приобретения права собственности на движимое имущество добросовестным приобретателем, должно быть устранено. На необходимость устранения соответствующего пробела в законодательстве указывает также Проект изменений ГК РФ, в котором правило определения момента приобретения права собственности на движимую вещь

---

<sup>1</sup> Моргунов В. Добросовестный приобретатель – собственник или давностный владлец? // Хозяйство и право. 2008. № 5. С. 94.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ : (ред. от 29 июля 2017 г.; с изм. и доп. от 6 авг. 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>3</sup> О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Электронный ресурс] : Постановление Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апр. 2010 г. : (ред. от 23 июня 2015 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

добросовестным приобретателем предлагается изложить следующим образом: «Право собственности добросовестного приобретателя считается возникшим с момента приобретения имущества, в том числе в случае отказа собственнику в иске об истребовании имущества из владения добросовестного приобретателя»<sup>1</sup>.

Однако более правильным видится определение момента приобретения права собственности на движимую вещь добросовестным приобретателем следующим образом: «Право собственности добросовестного приобретателя на движимую вещь считается возникшим с момента получения вещи приобретателем в фактическое владение, за исключением предусмотренных статьей 302 ГК РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя».

---

<sup>1</sup> Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Рос. газ. 2012. 7 фев.

### 3 Правовой механизм защиты прав добросовестного приобретателя

#### 3.1 Ограничение виндикации как основной механизм защиты прав добросовестного приобретателя

Прежде чем перейти к повествованию о таком правовом механизме защиты прав добросовестного приобретателя как ограничение виндикации, необходимо раскрыть само понятие виндикации и определить правовую природу данного явления.

Право на виндикацию является одним из проявлений права на защиту. Иск утратившего фактическое владение собственника об истребовании в натуре принадлежащего ему имущества из чужого незаконного владения традиционно называется виндикационным.

Некоторые ученые, в частности Грибанов В.П., считают право на виндикацию имущества из чужого незаконного владения одним из правомочий собственника<sup>1</sup>.

С данной точкой зрения сложно согласиться, поскольку право на виндикацию возникает только при нарушении субъективного права и не может быть элементом или свойством вещного права, в том числе права собственности, до такого нарушения. То есть для появления права на защиту необходим юридический факт – правонарушение, которое порождает правопритязание к нарушителю.

Согласно другой точки зрения, которую разделяли такие ученые, как Гурвич М.А., Братусь С.Н., Генкин Д.М., Агарков М.М., право на виндикационный иск является особым состоянием субъективного гражданского права, в котором данное право приобретает принудительный в отношении обязанного лица характер осуществления, иначе говоря, право на виндикацию – это субъективное гражданское право на определенной, особой стадии его развития<sup>2</sup>. Соглашаясь с приведенной точкой зрения, Дождев Д.В. приходит к выводу, что с момента нарушения вещное право лица трансформируется в правопритязание к конкретному лицу<sup>3</sup>.

Наиболее справедливой представляется точка зрения Лоренца Д.В., который полагает, что право на виндикацию не является элементом права собственности, а представляет собой особое субъективное право, и приводит по этому поводу следующие аргументы: «Если материальное субъективное право позитивно по своей природе, существует в «здоровой» правовой обстановке, то право на виндикацию направляет негативную правовую энергию в отношении нарушителя, виндикация связана с «аномальным» состоянием юридического

---

<sup>1</sup> Грибанов В. П. Осуществление и защита гражданских прав. / В. П. Грибанов. Москва : Изд-во Статут, 2000. С. 234.

<sup>2</sup> Лоренц Д. В. Виндикация: юридическая природа и проблемы реализации: Монография. М.: ИНФРА-М, 2011. С. 59.

<sup>3</sup> Римское частное право : учебник для бакалавров и магистров / И. Б. Новицкий [и др.]. Москва : Изд-во Юрайт, 2017. С. 324.

положения. Если право собственности осуществляется путём воздействия на предмет (вещь) собственными действиями правообладателя, и тем самым удовлетворяются интересы последнего, то виндикационное притязание есть право требования, а потому оно реализуется только за счёт действий обязанного лица»<sup>1</sup>.

Таким образом, право на виндикацию – это самостоятельное субъективное право, не являющееся элементом или свойством вещного права, которое возникает у обладателя вещного права в результате неправомерных действий третьих лиц и реализуется за счёт действий обязанного лица.

Сущность виндикации, как правового механизма обеспечения защиты интересов собственника, владение которого было нарушено, заключается в восстановлении его имущественного положения путем возврата вещи от незаконного владельца.

Виндикационный иск представляет собой вещно-правовое средство защиты, посредством которого собственник или иной законный владелец вещи вправе истребовать вещь у лица, которое неправомерно ею завладело.

Условиями удовлетворения виндикационного иска традиционно признаются: 1) наличие у истца права собственности; 2) утрата истцом фактического владения вещью; 3) возможность выделить вещь при помощи индивидуально-определенных признаков из иных однородных вещей; 4) фактическое нахождение вещи в незаконном владении ответчика<sup>2</sup>.

Гражданское право не может существовать как система правовых норм, охраняющих интересы только отдельных лиц без учета интересов других лиц. Это противоречило бы общепризнанным принципам и нормам права, гласящим о формальном юридическом равенстве, т.е. равенстве всех перед законом, и нарушало бы баланс интересов участников гражданского оборота.

В этой связи на законодательном уровне предусмотрены случаи ограничения виндикации, т.е. речь идет о наличии правового механизма защиты лица, которое не знало и не могло знать о том, что имущество было им приобретено от неуправомоченного лица (добросовестный приобретатель).

Вопрос о соотношении интересов собственника, лишившегося владения своим имуществом, и добросовестного приобретателя, получившего имущество от неуправомоченного лица, не является новым для теории и практики, а выступает предметом дискуссий уже нескольких столетий.

---

<sup>1</sup> Лоренц Д. В. Виндикация: юридическая природа и проблемы реализации: Монография. М.: ИНФРА-М, 2011. С. 60.

<sup>2</sup> Стрельников П. А. Виндикационный иск в защите права собственности на недвижимое имущество юридических лиц // Журнал российского права. 2014. № 9 (213). С. 54.

В доктрине гражданского права выделяется несколько теорий, касающихся вопроса о допустимости ограничения виндикации. Б. Б. Черепахиным была предложена следующая классификация указанных теорий<sup>1</sup>.

1) Теория «неограниченной виндикации». Данная теория берет начало из римского частного права, где добросовестность приобретателя не влияла на виндикацию, титульный владелец в любом случае был вправе истребовать вещь из чужого незаконного владения.

Отечественными последователями указанной теории являлись Л.И. Петражицкий, который полагал, что ограничение виндикации «влечёт за собой опасность случайного лишения имущества для ни в чём не повинных граждан и создаёт почву и мотивы для случайного обогащения...»<sup>2</sup>, и В.А. Тархов, считающий, что возможность виндикации вещи любым собственником от всякого приобретателя «повысила бы авторитет и значимость собственности, уровень гарантии осуществления и защиты права собственности»<sup>3</sup>.

2) Теория «неограниченной защиты добросовестного приобретателя». Сторонниками данной теории являлись Антон Кобан, Н. Елеонский, А.Э. Бардзкий, И.Н. Трепицын, Е.В. Васьковский.

Антон Кобан выделял такую категорию, как видимость права и считал, что «добросовестный приобретатель должен приобретать право собственности от всякого владельца и держателя, т.к. видимость права может быть и у продавца похищенной вещи, а не только у продавца вверенной вещи»<sup>4</sup>, поскольку третьи лица не могут обнаружить отсутствие у него права собственности.

И.Н. Трепицын полагал, что разница между вверенными собственником вещами и вышедшими из рук собственника против его воли не имеет юридического значения, и считал, что даже в случаях похищения и потери собственнику не должно предоставляться право истребовать вещь от добросовестного приобретателя.

3) Теория «наименьшего зла». Указанная теория представляет собой компромисс интересов собственника и добросовестного приобретателя имущества и проявляется в известном германском принципе «Hand muss Hand wahren» («Рука за руку отвечает»), согласно которому виндицировано может быть только имущество, вышедшее из рук титульного владельца помимо его воли. Данная позиция нашла поддержку большинства ученых советского периода и остается актуальной для цивилистов на сегодняшний день.

---

<sup>1</sup> Черепахин Б. Б. Труды по гражданскому праву. / Б. Б. Черепахин. Москва : Изд-во Статут, 2001. С. 154.

<sup>2</sup> Петражицкий Л. И. Права добросовестного владельца на доходы с точек зрения догмы и политики гражданского права. / Л. И. Петражицкий. Москва : Изд-во Статут, 2002. С. 114.

<sup>3</sup> Рыбаков В. А. Собственность и право собственности. / В. А. Рыбаков, В. А. Тархов В.А. 3-е изд., доп. Уфа : Изд-во Юрист, 2007. С. 67.

<sup>4</sup> Черепахин Б. Б. Труды по гражданскому праву. Москва : Изд-во Статут, 2001. С. 162.

Именно «германский принцип» был положен в основу норм российского права об ограничении виндикации. Однако нормы об ограничении виндикации в российском гражданском праве были упорядочены только после 1917 г.

И.А. Покровский комментировал нормы российского права, касающиеся ограничения виндикации, следующим образом: «Наше русское право находится в этом вопросе пока в чрезвычайно неопределенном положении. Действующий гражданский закон содержит по этому поводу настолько неясные постановления, что толкование их приводит наших юристов к прямо противоположным выводам: в то время как одни из них (и таковых, по-видимому, большинство) считают нормой нашего закона римский виндикационный принцип «Ubi rem meam invenio, ibi vindico», другие, наоборот, находят в нем начало «Hand muss Hand wahren»<sup>1</sup>.

В гражданском праве советского периода ограничения виндикации существовали с особенностями, обусловленными существовавшим в стране политическим строем. При истребовании имущества, относящегося к государственной собственности, исковая давность не применялась. В связи с тем, что деление имущества на движимое и недвижимое было упразднено, исчезли ограничения виндикации в зависимости от вида имущества<sup>2</sup>.

В действующем Гражданском кодексе Российской Федерации сохранилась нормы об ограничении виндикации, направленные на обеспечение соблюдения баланса интересов собственника вещи и добросовестного приобретателя.

Анализируя положения ст. 302 ГК РФ, можно выделить следующие условия ограничения виндикации:

1. Добросовестность приобретателя.

В соответствии с выводами, сделанными в предыдущих главах настоящей работы, добросовестность необходимо понимать в объективном и субъективном смысле.

Добросовестность как субъективная категория характеризует личность субъекта права в конкретных обстоятельствах, т.е. при отчуждении имущества приобретатель не знал и не мог знать, что отчуждатель является неуправомоченным.

Добросовестность в объективном смысле требует от приобретателя предпринять все необходимые и достаточные действия для того, чтобы удостовериться в управомоченности контрагента на отчуждение вещи. То есть в данном случае речь идет о некоем стандарте разумного и осмотрительного поведения приобретателя.

---

<sup>1</sup> Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. Москва : Изд-во Юристъ, 2013. С. 78.

<sup>2</sup> Толстой Ю. К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. Ленинград: Изд-во Лениздат, 2005. С. 114.

В этой связи логичным и закономерным является вопрос: каковы границы проверки приобретателем управомоченности отчуждателя? Будет ли признано в качестве добросовестного приобретателя лицо, которое достоверно не знало и не могло узнать о существовании юридических пороков, или же от приобретателя требуется отсутствия каких-либо сомнений в правомерности сделки?

В юридической литературе существует два подхода в квалификации поведения приобретателя как добросовестного: позитивный и негативный.

Согласно позитивному подходу приобретатель должен усомниться в управомоченности отчуждателя, не доверять ему, проявлять повышенную бдительность и осмотрительность<sup>1</sup>. Указанный подход, как можно заметить, является более строгим по отношению к приобретателю.

Негативный подход не предъявляет к приобретателю повышенных требований, субъект должен просто не знать о существовании юридических пороков.

Если с точки зрения негативного подхода подозрительное поведение отчуждателя никак не повлияет на квалификацию приобретателя как недобросовестного, то следуя позитивному подходу, наоборот, интересы ответчика не могут быть защищены в силу его недобросовестности.

В законе не содержится конкретного перечня действий приобретателя вещи по проверке чистоты такой сделки, которые бы считались достаточными для вывода о том, что приобретатель не знал и не мог узнать о том, что вступает в правоотношения с неуполномоченным на отчуждение вещи лицом.

В связи с этим, для того, чтобы сформировать представление о том, какие меры требуется предпринять приобретателю для того, чтобы считаться добросовестным, и отсутствие каких действий будет свидетельствовать о недобросовестности, необходимо обратиться к судебной практике.

Анализируя правовые позиции Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ по данному вопросу, следует сделать вывод, что они основываются на позитивном подходе.

Высшие судебные инстанции помимо того, что определяют в многочисленных судебных актах круг обстоятельств, которые приобретатель должен выяснить при заключении сделки и которые позволили бы установить управомоченность отчуждателя, обязывают также приобретателя совершать сделку в отсутствие каких-либо сомнений в ее правомерности.

---

<sup>1</sup> Попова А. В. Понятие принципа добросовестности в обязательственном праве: европейские и российские подходы // Юрист. 2005. № 9. С. 5.

Так, в п. 9 «Обзора судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения» от 13.11.2008 г. Президиум ВАС РФ указывал, что в случае, если совершению сделки сопутствовали обстоятельства, которые должны были вызвать у приобретателя имущества сомнения в отношении права продавца на отчуждение спорного имущества, например, явно заниженная цена продаваемого имущества, однако данные обстоятельства не вызвали сомнения у приобретателя, то в таком случае нельзя говорить о добросовестности приобретателя<sup>1</sup>.

В пункте 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 10/22 от 29.04.2010 г. разъяснено, что собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества<sup>2</sup>.

В Обзоре судебной практики от 01.10.2014 г. Президиум ВС РФ также указывает, что если совершению сделки сопутствовали обстоятельства, которые должны были вызвать у приобретателя жилого помещения сомнения в отношении права продавца на его отчуждение, то такому приобретателю может быть отказано в признании его добросовестным. Отсутствие добросовестности будет иметь место, если приобретателем не приняты разумные меры по установлению правомерности отчуждения имущества контрагентом по сделке<sup>3</sup>.

Конституционный Суд РФ в своем Постановлении от 22 июня 2017 г. № 16-П также указывает на необходимость проявления приобретателем должной разумной осторожности и осмотрительности, при которых он мог узнать об отсутствии у отчуждателя такого права<sup>4</sup>.

Таким образом, суды призывают приобретателя принимать «разумные меры» или проявлять «разумную осмотрительность» при совершении сделки.

---

<sup>1</sup> Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения [Электронный ресурс] : информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13 ноября 2008 г. № 126 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>2</sup> О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Электронный ресурс] : Постановление Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апр. 2010 г. : (ред. от 23 июня 2015 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>3</sup> Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления [Электронный ресурс] : утвержден Президиумом ВС РФ 1 окт. 2014 г. // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>4</sup> По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца [Электронный ресурс] : Постановление Конституционного Суда РФ от 22 июня 2017 г. № 16-П // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

Однако остаются неразрешенными вопросы о том, кем и как определяются достаточность и пределы такой разумности, и как приобретателю понять, что принятых им мер достаточно для того, чтобы обезопасить себя от истребования имущества при возникновении виндикационного спора.

Наиболее широко вопрос о глубине проверки и разумности приобретателя раскрыт в разъяснениях высших судов в отношении недвижимого имущества. В первую очередь, приобретатель должен проверить, зарегистрировано ли в ЕГРН право собственности в отношении предмета сделки за отчуждателем, и не имеются ли в нем отметки о судебном споре в отношении этого имущества<sup>1</sup>.

Вместе с тем, в Обзоре судебной практики, утвержденном Президиумом ВС РФ 01.10.2014 г., указано, что наличия одной лишь записи Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о праве собственности отчуждателя имущества недостаточно для вывода о добросовестности приобретателя: «Суды исходят из того, что о добросовестности приобретателя может, в частности, свидетельствовать ознакомление его со всеми правоустанавливающими документами на недвижимость...»<sup>2</sup>.

Таким образом, в соответствии со сложившимся подходом, разумный приобретатель недвижимости должен не только проверить актуальные сведения в ЕГРН, но и потребовать от продавца его правоустанавливающие документы, как минимум для того, чтобы выяснить, на каком основании, как давно и за какую цену было приобретено право собственности. В частности, если недвижимость была приобретена отчуждателем незадолго до продажи, это неизбежно должно насторожить разумного приобретателя и вызвать вопросы о том, чем обусловлена необходимость столь поспешного отчуждения.

При отчуждении жилого помещения приобретатель должен обращать внимание на наличие чужих вещей в помещении, регистрацию в нем иных лиц, кроме правоотчуждателя, краткосрочность периода нахождения спорного имущества в собственности продавца, правомерность приватизации<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Электронный ресурс] : Постановление Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апр. 2010 г. : (ред. от 23 июня 2015 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>2</sup> Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления [Электронный ресурс] : утвержден Президиумом ВС РФ 1 окт. 2014 г. // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>3</sup> Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 21.10.2015 № 33-16601/2015 по делу № 2-1915/2015 [Электронный ресурс] : судебная практика по гражданским делам // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

Судебная практика признает невозможность виндикации вещи от приобретателя, если, приобретая недвижимое имущество по сделке купли-продажи, приобретатель убедился, что право собственности на отчуждаемое имущество было зарегистрировано за продавцом в установленном законом порядке, кроме того, при отчуждении имущества ограничений в виде запретов на совершение сделки не имелось, факт оплаты и передачи имущества подтвержден соответствующими финансовыми документами и актом приема-передачи истребуемого имущества, а довод истца о явном несоответствии цены продаваемого имущества рыночным ценам не подтвержден<sup>1</sup>.

Из всех приведенных правовых позиций судов следует, что стандарт поведения разумного приобретателя недвижимого имущества состоит в проверке сведений, внесенных в ЕГРН, в отношении правообладателя и отметок о правопритязаний других лиц, ознакомлении с правоустанавливающим документом отчуждателя, осмотре помещения, а при приобретении жилых помещений также в проверке актуальных документов о регистрационном учете в жилом помещении, и наконец, в приобретении имущества по цене, приближенной к рыночной.

Несмотря на сформировавшийся судебной практикой в общих чертах подход к тому, что составляет стандарт поведения разумного приобретателя недвижимого имущества, возникает вопрос о том, является ли стандарт разумной осмотрительности одинаковым для любого имущества или же он меняется в зависимости от ценности вещи?

Так, например, меры, которые предпринял приобретатель при покупке квартиры, признанные судом достаточными и разумными, будут ли признаны таковыми при рассмотрении дела о виндикации многомиллиардного предприятия? Или же наоборот, при совершении обычной бытовой сделки будет ли вменяться приобретателю в обязанность принятие особых мер для проверки права собственности продавца, аналогично тому, как это требуется от покупателя недвижимости?

И наконец, будет ли меняться стандарт разумности в зависимости от статуса приобретателя? Очевидно, что профессиональные участники рынка недвижимости и обычные граждане имеют абсолютно разный опыт заключения сделок по приобретению недвижимого имущества. Будет ли справедливо устанавливать в данном случае одинаковый стандарт разумности и осмотрительности или же предел осмотрительности, установленный для простых граждан, должен быть ниже, чем для профессионалов в данной сфере?

---

<sup>1</sup> Определение Верховного Суда РФ от 26.09.2016 N 309-ЭС16-11539 по делу № А07-8387/2014 [Электронный ресурс] : судебная практика по гражданским делам // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

Вышеприведенные вопросы позволяют сделать вывод об актуальности и значимости проблемы определения стандарта разумной осмотрительности, вменяемой приобретателям имущества, и требуют дальнейшего разрешения.

2. Второе условие ограничения виндикации – возмездность приобретаемого имущества, это означает, что за передачу имущества должна быть выплачена денежная сумма или совершено иное действие, которое можно считать встречным предоставлением.

Кроме того, встречное предоставление должно быть получено неуправомоченным отчуждателем полностью, а не частично; предполагаемая возмездность самого основания приобретения права собственности (например, договора купли-продажи) также не может считаться достаточным для приобретения права собственности добросовестным приобретателем.

Включение условия о возмездности приобретения в перечень условий ограничения виндикации базируется на теории «наименьшего зла», поскольку, по мнению разработчиков Гражданского кодекса Российской Федерации, в случае безвозмездного приобретения имущества добросовестным приобретателем «такое изъятие не нанесет ему имущественных убытков, но будет способствовать восстановлению нарушенного права собственности»<sup>1</sup>.

Если добросовестный приобретатель приобрел вещь безвозмездно у лица, которое не имело права ее отчуждать, виндикационный иск собственника подлежит удовлетворению во всех случаях независимо от того, каким образом вещь выбыла из владения собственника по его воле или помимо его воли (п. 2 ст. 302 ГК РФ)<sup>2</sup>.

Следует согласиться с мнением Черепяхина Б.Б. относительно истребования собственником у добросовестного приобретателя вещи, приобретенной безвозмездно: «Добросовестный приобретатель дара не должен быть защищен от виндикационного иска собственника, так как отобранием у него подаренного имущества он лишь восстанавливается в прежнее положение, которое имело место до дарения. В то же время покупатель при отобрании у него купленной вещи несет имущественный ущерб, по крайней мере, в сумме покупной цены»<sup>3</sup>.

Затем Черепяхин Б.Б. приходит к выводу о том, что «конфликт интересов собственника и добросовестного приобретателя подаренного имущества всегда должен быть разрешен в пользу собственника»<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Гражданское право: в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. М.: Волтерс Клувер, 2006. С. 133.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ : (ред. от 29 июля 2017 г.; с изм. и доп. от 6 авг. 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>3</sup> Черепяхин Б. Б. Труды по гражданскому праву. Москва : Изд-во Статут, 2001. С. 175.

<sup>4</sup> Там же. С. 176.

Гражданский оборот по общему правилу предполагает возмездность сделок субъектов гражданских правоотношений, кроме того, гражданским законодательством закреплена соответствующая презумпция возмездности.

В этой связи положение о возмездности приобретения вещи как необходимого условия для защиты прав добросовестного приобретателя видится целесообразным и соответствующим сложившимся на сегодняшний день гражданским правоотношениям. Данное условие отвечает принципу соблюдения баланса интересов собственника и добросовестного приобретателя вещи.

3. Третье условие ограничения виндикации связано с характеристиками вещи, так, в соответствии с п. 3 ст. 302 ГК РФ деньги, а также ценные бумаги на предъявителя не могут быть истребованы от добросовестного приобретателя.

4. Четвертым условием ограничения виндикации выступают обстоятельства выбытия вещи из владения титульного владельца: для ограничения виндикации необходимо, чтобы имущество выбыло из владения собственника или лица, во владение которого собственник его передал, по их воле, а не в результате утери, хищения или иным образом помимо их воли.

Положение о выбытии помимо воли титульного владельца фактически направлено на обеспечение более полной защиты собственника. Поэтому для правильного разрешения спора необходимо установление наличия или отсутствия волеизъявления собственника на выбытие спорного имущества из его владения.

Следует отметить, что среди цивилистов еще в конце XIX века встречались сторонники ограничения виндикации в пользу добросовестного приобретателя даже в том случае, если вещь выбыла из владения собственника помимо его воли.

Так, в частности, Г. Ф. Шершеневич, высказывал следующее мнение относительно виндикации украденных и утерянных вещей: «Положение третьих лиц несколько не изменяется, когда они добросовестно приобретают вещь, украденную у собственника или потерянную последним и найденную другим лицом. Интересы оборота остаются те же, и последовательность должна была бы устранить подобные исключения»<sup>1</sup>.

По мнению А.Э. Бардзкого, необходимость защиты добросовестного приобретателя, в том числе в случае выбытия вещи из владения собственника помимо его воли обуславливается тем, что, если вещь была похищена у собственника, значит он недостаточно добросовестно исполнял свои обязанности, составляющие так называемое «бремя

---

<sup>1</sup> Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. Москва : Изд-во Спарк, 1995. с. 163.

собственности», что включает в себя обязанность заботиться о сохранности вещи и отсутствии доступа к ней посторонних неуправомоченных лиц<sup>1</sup>.

Однако большинство ученых являются сторонниками похода, согласно которому похищенные или потерянные вещи могут быть в любом случае виндицированы вне зависимости от добросовестности приобретателя.

Анализируя данное условие ограничения виндикации, можно прийти к выводу, что оно в полной мере отвечает интересам собственника потерянной или похищенной вещи, но не обеспечивает надлежащим образом защиту добросовестного приобретателя, купившего вещь, например у профессионального участника рынка.

Безусловно, лицо, у которого вещь будет виндицирована собственником, вправе обратиться к отчуждателю вещи с требованием о возмещении убытков. Однако взыскать убытки с профессионального коммерсанта будет затруднительно, поскольку он также зачастую является добросовестным, а дальнейшая цепочка отчуждателей может быть бесконечно длинной. Поэтому существует вероятность, что процессуальные издержки для добросовестного приобретателя значительно превысят размер взыскиваемых убытков.

При таком положении права добросовестного приобретателя остаются ущемленными. Во избежание таких последствий в законодательстве европейских стран предусмотрена, так называемая, возмездная виндикация, которая базируется на простом требовании справедливости.

Правила о возмездной виндикации предусматривают, что реализация права собственника на истребование похищенной или утерянной вещи, приобретенной добросовестно у профессионального коммерсанта или с публичных торгов, возможна только при условии возмещения покупной цены добросовестному приобретателю<sup>2</sup>.

Следует отметить, что в ГК РФ не включено положение о возмездной виндикации, однако ряд ученых высказываются за включение в гражданское законодательство соответствующих положений.

Требование возмещения собственником покупной цены вещи добросовестному приобретателю видится вполне целесообразным хотя бы в силу наличия в действующем ГК РФ положения о выплате собственником вознаграждения лицу, нашедшему вещь, в размере до двадцати процентов ее стоимости или же по согласованию между собственником (иным

---

<sup>1</sup> Бардзкий А. Э. Добросовестное приобретение движимости (несколько слов по поводу докторской диссертации профессора Императорского Варшавского Университета И. Н. Трепицына «Приобретение движимостей в собственность от лиц, не имеющих права на их отчуждение»). Одесса, 1909. С. 78-79.

<sup>2</sup> Костюк Н. В. Добросовестное приобретение имущества и право собственника на виндикацию (вопросы теории и практики) : автореф. дис. ...канд. юрид. наук / Н. В. Костюк. Москва, 2012. С. 17.

управомоченным лицом) и лицом, нашедшим ее, в том случае, если вещь представляет ценность только для собственника (п. 2 ст. 229 ГК РФ)<sup>1</sup>.

Исходя из того, что лицо, нашедшее похищенную вещь, заявившее об этом и в то же время не считающее себя собственником, согласно закону имеет право на получение вознаграждения за нее, добросовестный приобретатель, получивший эту вещь на основании возмездной сделки и считающий себя ее собственником, также должен иметь право на получение вознаграждения от собственника, тем более если получение возмещения от непосредственного отчуждателя вещи крайне затруднительно<sup>2</sup>.

В связи с этим, М. В. Аверьянова предлагает в п. 1 ст. 302 ГК РФ внести следующие изменения: «Если такое имущество было приобретено добросовестным приобретателем у лица, осуществляющего в качестве основного вида деятельности торговые сделки с аналогичным имуществом с неограниченным кругом лиц, право собственника на истребование имущества возможно только при условии возмещения покупной цены такому добросовестному приобретателю»<sup>3</sup>.

Представляется, что принципиальных препятствий для внесения такого положения в ГК РФ действующее российское законодательство не содержит.

В контексте анализа рассматриваемого условия ограничения виндикации интересным представляется Постановление Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 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»<sup>4</sup>.

В указанном постановлении Конституционный Суд Российской Федерации признал неконституционной ст. 302 ГК РФ в той части, в которой она позволяет при неосмотрительном отношении публично-правового образования к оформлению своих прав на выморочную квартиру истребовать ее из владения добросовестного приобретателя.

В рассматриваемом деле суды первой, апелляционной и кассационной инстанции пришли к выводу о том, что недвижимое имущество выбыло из владения публично-

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ : (ред. от 29 июля 2017 г.; с изм. и доп. от 6 авг. 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>2</sup> Костюк Н. В. Истребование имущества от добросовестного приобретателя / Н. Костюк. – Москва : Изд-во Хозяйство и право, 2004. С. 45.

<sup>3</sup> Аверьянова М. В. Защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / М. В. Аверьянова. М.: Ин-т государства и права РАН, 2001. С. 14.

<sup>4</sup> По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца [Электронный ресурс] : Постановление Конституционного Суда РФ от 22 июня 2017 г. № 16-П // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

правового образования помимо его воли в результате противоправных действий третьих лиц и на основании статей 301 и 302 ГК РФ подлежит истребованию из владения приобретателя.

Правовая позиция Конституционного Суда РФ по данному вопросу была сформулирована следующим образом: непринятие соответствующими органами публично-правового образования своевременных мер по учету и регистрации своего права собственности на вымороченное недвижимое имущество создает предпосылки к его утрате, в том числе посредством выбытия имущества из владения собственника в результате противоправных действий третьих лиц. Данное обстоятельство не должно затрагивать интересы добросовестного приобретателя жилого помещения, соответственно, соблюдая принципы справедливости и обеспечения баланса публичных и частных интересов, необходимо переложить неблагоприятные последствия в виде утраты имущества на публично-правовое образование, которое обязано было предпринимать меры по его своевременному учету и надлежащему оформлению своего права на такое имущество.

Некоторые ученые-юристы в данном судебном акте выявили еще одно условие ограничения виндикации, помимо предусмотренных ст. 302 ГК РФ.

Так, Иванов А.А. считает, что в данном случае Конституционный Суд РФ, сделав отступление от принципа равной защиты всех форм собственности, который закреплен Конституцией РФ, тем самым расширил условия ограничения виндикации: если речь идет о выморочном имуществе и оно выбыло из владения государства (муниципального образования), то при определенных обстоятельствах (последовательной государственной регистрации прав приобретателей) его тоже нельзя истребовать у добросовестного и возмездного приобретателя (владельца)<sup>1</sup>.

Ученый считает, что рассматриваемое постановление не содержит четких догматических гражданско-правовых доводов в пользу закрепления в ГК РФ исключения из правил ст. 302 ГК РФ в части выморочного имущества, поскольку постановление по большей части построено на основе идеи справедливости и необходимости обеспечения баланса публичных и частных интересов, что относится скорее к арсеналу конституционного права.

Противоположное мнение у Р.С. Бевзенко, который считает, что в рассматриваемом деле нет конституционно-правового аспекта, поскольку в соответствии со ст. 302 ГК истребование у добросовестного приобретателя, возмездно приобретшего имущество, допускается только в случае выбытия вещи из владения собственника помимо его воли. В данном случае, по мнению цивилиста, недвижимость не находилась изначально во владении

---

<sup>1</sup> Рассказова Н. Ю., Иванов А. А., Скловский К. И., Латыев А. Н., Бевзенко Р. С., Петров Е. Ю. Виндикация у добросовестного приобретателя: еще одно исключение? // Закон. 2017. № 7. С. 22.

публично-правового образования, следовательно и выбыть помимо воли оно в принципе не могло<sup>1</sup>.

Д.В. Лоренц, соглашаясь с мнением Р.С. Бевзенко, считает, что поскольку в данном случае произошло хищение выморочного жилого помещения, когда наследник (г. Москва) еще не стал владельцем имущества, то, в принципе невозможно учитывать волю собственника на выбытие наследуемой вещи из его владения<sup>2</sup>.

Далее Д.В. Лоренц делает справедливый вывод: «В ситуации предъявления виндикационного притязания против приобретателя наследственного имущества, посягательство на которое было совершено в период состояния неопределенности его принадлежности, суду необходимо выяснять только добросовестность и возмездность приобретения последующими лицами от неуполномоченного традента»<sup>3</sup>.

Такая позиция является дискуссионной, поскольку в соответствии с п. 4 ст. 1152 ГК РФ наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия и момента государственной регистрации. Однако указанная норма предусматривает, что наследнику с обратной силой принадлежит именно правомочие владения как элемент права собственности. О фактическом владении в данной норме речи не идет.

Если допустить такую юридическую фикцию, согласно которой наследник считается фактически вступившим во владение с даты открытия наследства, то это, по мнению Д.В. Лоренца, может повлечь возможность неограниченной виндикации от любого добросовестного приобретателя, так как в случае противоправных действий третьих лиц в отношении «лежащей» наследственной массы наследник всегда будет признаваться утратившим вещь помимо своей воли, что экономически неэффективно и нецелесообразно для целей защиты гражданского оборота<sup>4</sup>.

Таким образом, в Постановлении Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 г. № 16-П проиллюстрирована специфика ограничения виндикации любой унаследованной индивидуально-определенной вещи: для истребования такого имущества необходимо устанавливать недобросовестность и безвозмездность приобретения, но не волю виндиканта на выбытие вещи из его владения<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> Рассказова Н. Ю., Иванов А. А., Скловский К. И., Латышев А. Н., Бевзенко Р. С., Петров Е. Ю. Виндикация у добросовестного приобретателя: еще одно исключение? // Закон. 2017. № 7. С. 22.

<sup>2</sup> Лоренц Д. В. Влияние юридических фикций на виндикацию выморочного имущества в свете позиции Конституционного Суда Российской Федерации // Журнал российского права. 2018. № 10. С. 58.

<sup>3</sup> Там же. С. 59.

<sup>4</sup> Лоренц Д. В. Влияние юридических фикций на виндикацию выморочного имущества в свете позиции Конституционного Суда Российской Федерации // Журнал российского права. 2018. № 10. С. 59.

<sup>5</sup> По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца [Электронный ресурс] : Постановление

### 3.2 Проблемы распределения бремени доказывания при виндикации

Как известно из норм процессуального права, каждая сторона судебного спора должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований или возражений в соответствии с распределением бремени доказывания.

В процессуальном праве существует такая категория как доказательственная презумпция. В самом общем виде презумпцию можно определить, как «предположение, признаваемое достоверным, пока не будет доказано обратное»<sup>1</sup>.

Одной из таких презумпций в гражданском праве является презумпция добросовестности участников гражданских правоотношений, закрепленная в пункте 5 статьи 10 ГК РФ, который гласит: «Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются»<sup>2</sup>.

В этой связи интересным представляется вопрос о распределении бремени доказывания добросовестности (недобросовестности) в нормах о виндикации. Основная проблема доказывания добросовестности приобретателя сводится к вопросу о том, должен ли свою добросовестность доказывать ответчик, или же, напротив, доказательства недобросовестности приобретателя необходимо представлять истцу.

Распределение бремени доказывания в данном случае напрямую связано с распространением или не распространением презумпции добросовестности на приобретателя имущества.

Если из большинства норм о признании оспоримых сделок недействительными, по существу, прямо следует обязанность истца по соответствующему иску доказать обстоятельства, свидетельствующие о недобросовестности контрагента (так, например, в соответствии со ст. 173 ГК РФ на истца возлагается обязанность доказать тот факт, что другая сторона сделки знала или должна была знать об определённом ограничении целей деятельности юридического лица, в противоречии с которыми совершена сделка), то нормы об истребовании имущества из чужого незаконного владения (ст. 301, ст. 302 ГК РФ) не позволяют сделать однозначный вывод о том, на какую из сторон следует возлагать бремя

---

Конституционного Суда РФ от 22 июня 2017 г. № 16-П // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>1</sup> Большой юридический словарь / отв. ред. А. Я. Сухарев. 3-е изд., доп. и перераб. М.: ИНФРА-М, 2007. С. 453.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ : (ред. от 29 июля 2017 г.; с изм. и доп. от 6 авг. 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

доказывания добросовестности (недобросовестности) приобретателя при рассмотрении виндикационного иска<sup>1</sup>.

Примечательно то, что на законодательном уровне правила распределения бремени доказывания добросовестности приобретателя не были закреплены ни в одном источнике гражданского права. Попытка такого закрепления была сделана создателями проекта Гражданского уложения Российской Империи, которые прямо предусмотрели в статье 753 презумпцию добросовестности приобретателя. Однако, как известно, указанный проект не возымел силу закона.

Доктрина также не предлагает единодушного решения проблемы распределения бремени доказывания добросовестности (недобросовестности) в нормах о виндикации. Вопрос о действии презумпции добросовестности в данных отношениях является дискуссионным, в связи с этим можно выделить две основные (и противоположные) точки зрения.

Согласно одной точки зрения презумпция добросовестности распространяется также и на добросовестного приобретателя<sup>2</sup>. В этом случае истец по виндикационному иску должен доказать недобросовестность приобретателя (ответчика)<sup>3</sup>.

Известный дореволюционный цивилист И.Н. Трепицын считал, что приобретатель должен сохранять свои обычные права защищающегося, и полагал, что в данном случае свое право на виндикацию должен доказать истец<sup>4</sup>.

Советский цивилист Б.Б. Черепахин разделял взгляды своих предшественников о презумпции добросовестности приобретателя, при этом он полагал, что к решению вопроса о том, кто должен нести последствия недоказанности добросовестности или недобросовестности приобретателя, не следует подходить с точки зрения обычного распределения бремени доказывания, которое является весьма условным. Разрешение виндикационного спора, по мнению ученого, зависит не от распределения бремени доказывания, а от установления презумпции добросовестности или недобросовестности приобретателя<sup>5</sup>.

Согласно другой точки зрения, распространение презумпции добросовестности на добросовестного приобретателя по различным основаниям отвергается.

---

<sup>1</sup> Заботкин А. О. Действие презумпции добросовестности в нормах о виндикации в российском гражданском праве // Манускрипт. 2017. № 12-3 (86). С. 61.

<sup>2</sup> Гражданское право : в 3 т. / отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. 6-е изд., перераб. и доп. М. : ТК Велби : Проспект, 2004. Т. 1. С. 354.

<sup>3</sup> Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. 2-е изд. перераб. М.: Статут, 2011. Т. I. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права. С. 532.

<sup>4</sup> Трепицын И.Н. Приобретение движимостей в собственность от лиц, не имеющих право на их отчуждение. Варшава, 1907. С. 523.

<sup>5</sup> Черепахин Б. Б. Труды по гражданскому праву. Москва : Изд-во Статут, 2001. С. 154.

Так, Мурзиным Д.В. сделан вывод о том, что «презумпции добросовестности приобретателя не существует»<sup>1</sup>. Исходя из данного вывода бремя доказывания добросовестности возложено на приобретателя. В подтверждение данной точки зрения может быть положен аргумент о том, что собственнику затруднительно доказать обстоятельства сделки, в которой он не участвовал.

Л.И. Петражицкий также был приверженцем точки зрения о нераспространении презумпции добросовестности на приобретателя и о необходимости возложения бремени доказывания добросовестности на приобретателя чужого имущества<sup>2</sup>.

В ранее действовавшей редакции ст. 10 ГК РФ презумпция добросовестности участников гражданских правоотношений была ограничена и действовала только в случаях, когда «закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права... добросовестно»<sup>3</sup> (п. 3), что и привело в свою очередь к возникновению дискуссий относительно действия презумпции добросовестности при виндикации.

Рядом авторов действие презумпции добросовестности в сфере виндикации отвергалось именно со ссылкой на данную законодательную оговорку. Так, например, К. И. Скловский указывал, что «закон не даёт оснований» для презумпции добросовестности в сфере виндикации, поскольку «в рамках виндикационного иска ответчик является незаконным владельцем», в связи с чем «объектом защиты не может считаться право»<sup>4</sup>.

Другие авторы, в свою очередь, считали, что из презумпции добросовестности следует исходить «во всех случаях, когда закон связывает определённые последствия с добросовестностью»<sup>5</sup>.

Судебная практика долгое время шла по пути неприменения к спорам, связанным с виндикацией имущества, презумпции добросовестности.

Так, в абзаце 3 п. 24 ранее действовавшего постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее – «ВАС РФ») от 25 февраля 1998 г. содержались разъяснения, в соответствии с которыми «приобретатель должен доказать, что

---

<sup>1</sup> Мурзин Д. В. Добросовестное приобретение имущества по договору // Проблемы теории гражданского права. 2003. С. 77.

<sup>2</sup> Петражицкий Л. И. Права добросовестного владельца на доходы с точек зрения догмы и политики гражданского права. Москва : Изд-во Статут, 2002. С. 125.

<sup>3</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ : (ред. от 30 дек. 2012 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>4</sup> Скловский К. И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. М.: Статут, 2004. С. 143.

<sup>5</sup> Новикова Т. В. Презумпция добросовестности участников гражданских правоотношений: значение и практическое применение // Альманах современной науки и образования. 2007. № 7 (7): в 2 ч. Ч. II. С. 127-128.

он не знал и не мог знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение»<sup>1</sup>.

Аналогичное разъяснение Пленумов Верховного Суда Российской Федерации (далее – «ВС РФ») и ВАС РФ закреплено в абз. 1 п. 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. (далее – «Постановление № 10/22») : «...ответчик вправе возразить против истребования имущества из его владения путём представления доказательств возмездного приобретения им имущества у лица, которое не имело права его отчуждать, о чём он не знал и не должен был знать (добросовестный приобретатель)»<sup>2</sup>.

При этом в абз. 1 п. 38 Постановления № 10/22 высшими судебными органами, прямо указывалось, что добросовестным признаётся приобретатель, доказавший свою добросовестность: «Приобретатель признается добросовестным, если докажет, что при совершении сделки он не знал и не должен был знать о неправомерности отчуждения имущества продавцом, в частности принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества». В абз. 4 п. 38 Постановления № 10/22 разъяснялось право собственника «опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества»<sup>3</sup>.

Однако с принятием Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее по тексту – «Постановление № 25») абз. 1 п. 38 Постановления № 10/22, прямо указывающий на необходимость доказывания приобретателем собственной добросовестности, утратил силу, что вероятно следует расценивать как отход от правовой позиции, изложенной в данном абзаце.

Новых разъяснений относительно распространения или нераспространения презумпции добросовестности на добросовестного приобретателя взамен отмененного пункта не последовало. Однако в абз. 3 п. 1 Постановления № 25, который дублирует

---

<sup>1</sup> О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Электронный ресурс]: постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 8 от 25 февраля 1998 г. // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>2</sup> О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Электронный ресурс] : Постановление Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апр. 2010 г. : (ред. от 23 июня 2015 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>3</sup> О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Электронный ресурс] : Постановление Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апр. 2010 г. : (ред. от 23 июня 2015 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

положения пункта 5 статьи 10 ГК РФ, была добавлена формулировка «пока не доказано иное»<sup>1</sup>.

При буквальном толковании положения вышеназванного пункта Постановления № 25 указанная формулировка наводит на мысль о том, что презумпция добросовестности распространяется на все отношения и подлежит применению постольку, поскольку иное не предусмотрено законом.

Данный вывод также содержится в «Обзоре судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от граждан по искам государственных органов и органов местного самоуправления» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2015 г.): «По спорам об истребовании квартиры из чужого незаконного владения обязанность доказывания недобросовестности приобретателя возлагается на истца»<sup>2</sup>.

Примечательно то, что еще до утверждения данного обзора некоторые суды восприняли отмену разъяснений о возложении бремени доказывания добросовестности на приобретателя как основание для применения «общего правила» о добросовестности участников гражданских правоотношений, закрепленного в пункте 5 статьи 10 ГК РФ<sup>3</sup>.

Кульминационную точку в решении данной проблемы поставил Конституционный Суд РФ в Постановлении от 22.06.2017 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». Ссылаясь на вышеуказанный Обзор судебной практики, Конституционный Суд РФ дал характеристику правового статуса добросовестного приобретателя следующим образом: «Добросовестным приобретателем применительно к недвижимому имуществу в контексте пункта 1 статьи 302 ГК РФ в его конституционно-правовом смысле в правовой системе Российской Федерации является приобретатель недвижимого имущества, право на которое подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом, если только из установленных судом обстоятельств дела с очевидностью не следует, что это лицо знало об отсутствии у отчуждателя права распоряжаться данным имуществом или, исходя из конкретных обстоятельств дела, не проявило должной разумной осторожности и осмотрительности, при которых могло узнать

---

<sup>1</sup> О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 25 от 23 июня 2015 г. // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>2</sup> Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от граждан по искам государственных органов и органов местного самоуправления [Электронный ресурс] : утвержден Президиумом ВС РФ 25 ноября 2015 г. // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>3</sup> Апелляционное определение Свердловского областного суда от 30 сент. 2015 г. по делу № 33-14108/2015 [Электронный ресурс] : судебная практика по гражданским делам // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

об отсутствии у отчуждателя такого права»<sup>1</sup>. По смыслу данного Конституционным Судом РФ определения всякий приобретатель является добросовестным, пока судом не установлено иное.

Несмотря на то, что проблема распределения бремени доказывания добросовестности приобретателя формально разрешена в постановлениях высших судебных инстанций, тем не менее, анализ толкования соответствующих норм судебной практикой и доктриной свидетельствует об отсутствии единообразного подхода по данному вопросу.

Так, в Постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 16.05.2017 г. № Ф10-4375/2013 по делу № А36-3186/2012, несмотря на, казалось бы, сформировавшийся судебной практикой подход к решению рассматриваемого вопроса, бремя доказывания своей добросовестности было возложено судом на приобретателя<sup>2</sup>.

Кроме того, в вышеуказанном судебном акте содержится отсылка к абз. 1 п. 38 Постановления № 10/22, который был признан утратившим силу с принятием Постановления № 25.

В Постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 21.08.2017 г. № Ф09-4383/17 по делу № А60-36594/2016, напротив, содержится довод о том, что истец должен доказать, что несмотря на наличие соответствующей регистрационной записи, ответчик знал об отсутствии у продавца права на отчуждение спорных помещений. Необходимым условием удовлетворения требования истца об истребовании имущества должна являться доказанность недобросовестности конечного владельца спорного имущества, обусловленная порочностью воли сторон при совершении сделки, и осведомленностью приобретателя о приобретении имущества у лица, которое не вправе было его отчуждать<sup>3</sup>.

Таким образом, различный подход судебной практики по вопросу распределения бремени доказывания и презумпции добросовестности приобретателя свидетельствует о необходимости разрешения данного вопроса на законодательном уровне.

Следует согласиться с большинством цивилистов, которые справедливо считают необходимым законодательно закрепить правила распределения бремени доказывания добросовестности (недобросовестности) в спорах, связанных с виндикацией.

---

<sup>1</sup> По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца [Электронный ресурс] : Постановление Конституционного Суда РФ от 22 июня 2017 г. № 16-П // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>2</sup> Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 16.05.2017 № Ф10-4375/2013 по делу № А36-3186/2012 [Электронный ресурс] : судебная практика по гражданским делам // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>3</sup> Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 21.08.2017 № Ф09-4383/17 по делу № А60-36594/2016 [Электронный ресурс] : судебная практика по гражданским делам // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

Так, Новикова Т.В. считает, на законодательном уровне было бы «целесообразным закрепить презумпцию добросовестности и разумности в отдельной статье ГК РФ»<sup>1</sup>.

Следует согласиться с Заботкиным А.О., который по этому поводу утверждает следующее: «Если добросовестность субъекта, вопреки закрепленной в основных положениях ГК РФ презумпции, не предполагается, необходимо определенное указание закона на то, что именно данный субъект обязан доказать свою добросовестность. Действующие нормы (ст. 301, 302 ГК РФ) такого указания не содержат»<sup>2</sup>.

Поскольку, как справедливо утверждал Б. Б. Черепахин, «гражданский оборот в принципе является добросовестным», ограничение применения презумпции добросовестности должно быть обусловлено прямым указанием на то в нормах гражданского законодательства и иметь веские к тому основания<sup>3</sup>. Таким образом, указанный вопрос должен иметь чёткое нормативное решение.

Решение рассматриваемой проблемы можно представить следующим образом: добросовестному приобретателю в случае предъявления к нему виндикационного иска достаточно возразить против виндикации, заявив о своей добросовестности и доказав, согласно п. 1 ст. 302 ГК РФ, возмездность своего приобретения, а бремя доказывания недобросовестности приобретателя следует возлагать на истца. Если доводы приобретателя о том, что он является добросовестным, не опровергаются истцом путем предоставления суду соответствующих доказательств недобросовестности приобретателя, то приобретателя следует расценивать в качестве добросовестного.

Таким образом, в настоящее время на законодательном уровне отсутствует четкая позиция о том, каким образом распределяется бремя доказывания добросовестности (недобросовестности) в спорах о виндикации имущества, приобретенного от неуправомоченного лица, следовательно, нет определенной ясности в вопросе о том, распространяется ли на данные отношения презумпция добросовестности. Указанная проблема требует законодательного разрешения.

Для официального введения презумпции добросовестности приобретателя пункт 1 статьи 302 ГК РФ необходимо было бы изложить в следующей редакции: «Если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение,

---

<sup>1</sup> Новикова Т. В. Презумпция добросовестности участников гражданских правоотношений: значение и практическое применение // Альманах современной науки и образования. 2007. № 7 (7): в 2 ч. Ч. II. С. 127-128.

<sup>2</sup> Заботкин А. О. Действие презумпции добросовестности в нормах о виндикации в российском гражданском праве // Манускрипт. 2017. № 12-3 (86). С. 61.

<sup>3</sup> Черепахин Б. Б. Труды по гражданскому праву. Москва : Изд-во Статут, 2001. С. 231.

либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли, или если собственник докажет, что приобретатель знал или мог узнать о том, что лицо, у которого он приобрел имущества, не имело право его отчуждать».

3.3 Правовая природа конкуренции исков как средств гражданско-правовой защиты в спорах, связанных с истребованием имущества из чужого незаконного владения

Исследуя механизм защиты прав добросовестного приобретателя при предъявлении собственником к нему иска об истребовании вещи, следует рассмотреть проблему конкуренции вещно-правовых и обязательствственно-правовых исков.

Прежде всего необходимо обозначить, что подразумевается под конкуренцией исков.

И.Б. Новицкий по поводу конкуренции исков отмечал следующее: «Конкуренция исков имела место в тех случаях, когда одно или несколько лиц располагали исками против одного или нескольких лиц, причем все эти иски преследовали один и тот же интерес и ту же цель (*eadem res*). Удовлетворением одного из этих конкурирующих требований уничтожалось другое требование, также представлялось недопустимым дважды удовлетворять один и тот же интерес. Если были предъявлены оба иска и по одному из них последовало удовлетворение, то другой аннулировался как преследующий тот же интерес. Однако если удовлетворение по одному иску было неполным, допускалось предъявление второго иска в пределах разницы»<sup>1</sup>.

По мнению Ю.С. Гамбарова, конкуренция исков дает нам судебное осуществление одного из многих притязаний, представляющих собой различные средства для достижения одной и той же цели<sup>2</sup>.

Таким образом, конкуренцию исков в общем виде можно определить, как наличие возможности подачи и рассмотрения нескольких исков (вещно-правового или обязательствственно-правового), конкурирующих между собой, т. е. касающихся одного требования.

В отечественной цивилистике существует противоречивое мнение по вопросу о конкуренции вещно-правовых и обязательствственно-правовых средств защиты.

Одна группа ученых выступает за признание допустимости конкуренции виндикационного и договорных исков, поскольку прямого запрета на конкуренцию вещно-правовых и обязательствственно-правовых исков не существует, а в соответствии со ст. 9 ГК РФ

---

<sup>1</sup> Римское частное право : учебник для бакалавров и магистров / И. Б. Новицкий [и др.]. Москва : Изд-во Юрайт, 2017. С. 324.

<sup>2</sup> Братусь С. Н. Субъекты гражданского права. М., 1950. С. 198.

лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им права, т.е. любой владелец вправе использовать для защиты своих прав как вещное, так и обязательственное притязание<sup>1</sup>.

Согласно вышеуказанному подходу теоретические позиции о строгом разделении способов защиты и недопустимости их разумного сочетания, незаслуженно и вопреки положениям Конституции РФ ограничивают свободу выбора собственником средства защиты нарушенного права.

Указанная точка зрения принадлежит, в частности таким ученым, как Р.М. Халфина, В.В. Ровный, М.Б. Братусь, В.В. Чубаров.

Другие ученые придерживаются противоположной точки зрения, согласно которой никакой конкуренции исков в данном случае быть не может. Виндикационный иск является вещным, следовательно, условие его предъявления – отсутствие личной, т.е. прежде всего договорной связи между собственником и владельцем. Если стороны состоят в обязательственных отношениях, иск должен квалифицироваться по соответствующим нормам обязательственного права<sup>2</sup>.

Так, Е. А. Суханов считает, что виндикационный иск имеет четкие отличия от реституции, в связи с чем у лица, обращающегося за защитой своего права, не может и не должно возникать выбора («конкуренции») между вещно-правовым и обязательственным или иным иском. В связи с чем, способ защиты нарушенного права определяется не волей управомоченного лица, а юридической природой этого права<sup>3</sup>.

Аналогичные взгляды относительно конкуренции исков имеют такие ученые, как Д. А. Белова, К. И. Скловский и другие.

По мнению А.Н. Латыева, конкуренция виндикации и договорного притязания невозможна по другой причине. Автор считает, что обязанность лица, которому собственник передал вещь на время, возратить вещь после расторжения договора или окончания срока его действия носит обязательно-правовой характер. При этом указанное лицо не лишается статуса законного владельца. Характеристика владения может быть изменена исключительно наступлением вещноправового юридического факта – передача вещи.

---

<sup>1</sup> Халфина Р. О. Право личной собственности. М., 1964. С. 125.

<sup>2</sup> Качалова Е. Ю. Защита субъективных гражданских прав от посягательств (гражданско-правовой аспект): автореф. дис. ... канд. юрид. наук. / Е. Ю. Качалова. Краснодар, 2008. С. 18.

<sup>3</sup> Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. 2-е изд. перераб. М.: Статут, 2011. Т. I. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права. С. 450.

Учитывая законность владения, собственник не вправе предъявить виндикационный иск, так как возврат вещи должен осуществляться посредством обязательственного иска<sup>1</sup>.

С вышеприведенной позицией сложно согласиться, поскольку, как верно замечает К.И. Скловский, лицо, владеющее на основании законного волеизъявления собственника, – это законный владелец; если это основание утрачено, теряется и законность владения, оно становится незаконным<sup>2</sup>. Таким образом, по истечении срока договора владелец уже не будет являться законным владельцем вещи по договору.

Ю.А. Кочеткова придерживается мнения, согласно которому при наличии договорных отношений сторон необходимо использовать договорный иск; при прекращении же договора владение должника становится незаконным, в связи с этим необходимо использовать вещно-правовое средство защиты – виндикационный иск<sup>3</sup>.

Лоренц Д.В. считает, что «если обязанность возвратить имущество возникла из нарушения договора, то притязание будет иметь договорную юридическую природу. Для применения виндикации необходимо, чтобы обязанность возвратить имущество не вытекала из содержания нарушенного ранее возникшего позитивного обязательства, т.е. истец и ответчик в виндикационном процессе до нарушения владения должны позиционироваться по отношению к друг другу в качестве третьих лиц»<sup>4</sup>.

Нельзя не согласиться с О.С. Иоффе, который считал, что для того, чтобы не смешивать разнообразные иски на практике, нужно четко уяснить различие в их содержании и условиях предъявления<sup>5</sup>.

Лоренц Д.В., высказываясь по поводу конкуренции исков, приводит следующие аргументы в пользу ее недопустимости: «Недопущение конкуренции исков ориентирует суд на правильное установление тех юридических фактов, исходя из которых, суд должен установить действительные отношения сторон и применить к ним надлежащую норму закона. Предоставление истцу права выбора между различными основаниями иска могло бы направить производство по делу по неправильному пути, что повлекло бы неверное решение вопросов о порядке расчетов между сторонами, об объеме возмещения, о применении положений об исковой давности и так далее»<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> Латыев А. Н. Вещные права в гражданском праве: понятие и особенности правового режима : дис. ... канд. юрид. наук. / А. Н. Латыев. Екатеринбург, 2004. С. 6.

<sup>2</sup> Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2000. С. 354.

<sup>3</sup> Кочеткова Ю.А. Соотношение вещно-правовых и обязательственно-правовых способов защиты права собственности // Актуальные проблемы гражданского права. 2000. Вып. № 2. С. 30

<sup>4</sup> Лоренц Д. В. Виндикация: юридическая природа и проблемы реализации: монография М.: Инфра-М, 2015. С. 35.

<sup>5</sup> Иоффе О. С. Обязательственное право. М., 1975. С. 865.

<sup>6</sup> Лоренц Д. В. Виндикация: юридическая природа и проблемы реализации: монография М.: Инфра-М, 2015. С. 36.

Как верно отмечал Ю.К. Толстой, существует необходимость правильной юридической квалификации соответствующих исковых требований, которые могут и не называться собственным именем и быть расположены в самых различных структурных подразделениях системы гражданского законодательства<sup>1</sup>.

Следует отметить, что вопрос о конкуренции исков был также предметом рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации. В Постановлении от 21.04.2003 г. № 6-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О. М. Мариничевой, А. В. Немировской, З. А. Скляновой, Р. М. Скляновой и В. М. Ширяева» Конституционный Суд РФ указал, что не подлежат защите путём удовлетворения иска к добросовестному приобретателю с использованием правового механизма, установленного пунктами 1 и 2 статьи 167 ГК РФ, права лица считающего себя собственником имущества. По мнению Конституционного Суда РФ, защита в данном случае возможна лишь с помощью предъявления виндикационного иска, в случае наличия оснований предусмотренных статьей 302 ГК РФ<sup>2</sup>.

Ограничивая собственника в выборе способа защиты прав, а именно в ограничении применения иска о признании сделки недействительной, Конституционный Суд РФ руководствовался защитой прав добросовестного приобретателя.

В качестве обоснования своей позиции, касательно отказа в иске собственника, Конституционный суд РФ указал на статью 167 ГК РФ и продолжил следующее: «Из ст. 168 ГК РФ, согласно которой сделка, не соответствующая требованиям закона, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима или не предусматривает иных последствий нарушения, следует, что на сделку, совершенную с нарушением закона, не распространяются общие положения о последствиях недействительности сделки, если сам закон предусматривает «иные последствия» такого нарушения»<sup>3</sup>.

С учётом вышеназванного Постановления Конституционного Суда Российской Федерации права лица, считающего себя собственником имущества, отчужденного неуправомоченным лицом, не подлежат защите путем удовлетворения иска к добросовестному приобретателю с использованием правового механизма, установленного

---

<sup>1</sup> Толстой Ю. К. Проблемы соотношения требований о защите гражданских прав // ИВУЗ. Правоведение. 1999. № 2. С. 139.

<sup>2</sup> По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева» [Электронный ресурс] : Постановление Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 № 6-П // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>3</sup> Там же.

пунктами 1 и 2 ст. 167 ГК РФ, т.е. путем признания сделок недействительными, такая защита возможна лишь путем предъявления виндикационного иска.

Вышеуказанная правовая позиция также упомянута в Постановлении Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 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»<sup>1</sup>.

Аналогичная правовая позиция содержится в п. 34 Постановления Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», который гласит: «В случаях, когда между лицами отсутствуют договорные отношения или отношения, связанные с последствиями недействительности сделки, спор о возврате имущества собственнику подлежит разрешению по правилам статей 301, 302 ГК РФ»<sup>2</sup>.

В Определении Верховного Суда РФ от 01.02.2018 г. № 305-ЭС17-1675 по делу № А41-103283/2015 еще раз была подчеркнута правовая позиция, согласно которой, права лица, считающего себя собственником имущества, не подлежат защите путем удовлетворения иска к добросовестному приобретателю с использованием правового механизма, установленного пунктами 1 и 2 статьи 167 ГК РФ; такая защита возможна лишь путем удовлетворения виндикационного иска, если имеются предусмотренные статьей 302 ГК РФ основания, которые дают право истребовать имущество у добросовестного приобретателя<sup>3</sup>.

Таким образом, проанализировав различные точки зрения по вопросу конкуренции вещно-правовых и обязательственно-правовых средств защиты, представляется, что конкуренция исков при предъявлении собственником требования возратить вещь из чужого незаконного владения недопустима. Предоставление истцу возможности выбора средств защиты в данном случае может привести к неверному решению вопросов о порядке расчетов между сторонами, об объеме возмещения, о применении положений об исковой давности и к другим неблагоприятным последствиям.

---

<sup>1</sup> По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца [Электронный ресурс] : Постановление Конституционного Суда РФ от 22 июня 2017 г. № 16-П // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>2</sup> О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Электронный ресурс] : Постановление Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апр. 2010 г. : (ред. от 23 июня 2015 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>3</sup> Определение Верховного Суда РФ от 01.02.2018 № 305-ЭС17-1675 по делу № А41-103283/2015 // [Электронный ресурс] : судебная практика по гражданским делам // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

Следует согласиться с мнением профессора Е. А. Суханова и других ученых, которые придерживаются точки зрения о наличии четких отличий вещно-правовых способов защиты от обязательственно-правовых, так как способ защиты нарушенного права определяется не волей управомоченного лица, а юридической природой права.

Отсутствие запрета на конкуренцию исков в законодательстве не означает, что норма права допускает подобное явление. Принцип «разрешено всё, что прямо не запрещено» действует в том случае, когда то или иное действие не урегулировано нормой права, а, если возникновения каждого иска предусмотрены законом, то у потерпевшего не может быть никакого выбора между ними<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Лоренц Д. В. Виндикация: юридическая природа и проблемы реализации: монография М.: Инфра-М, 2015. С. 38.

4 Проблемы защиты прав добросовестного приобретателя недвижимого имущества и перспективы совершенствования законодательного регулирования добросовестного приобретения недвижимости

#### 4.1 Проблемы российской регистрационной системы

Поскольку для гражданского оборота недвижимости законодателем предусмотрен особый правовой режим, заключающийся в первую очередь в необходимости государственной регистрации прав на недвижимость, проблема добросовестного приобретения недвижимого имущества в контексте настоящего исследования имеет особое значение.

В результате реформирования регистрационной системы существовавшие ранее Государственный кадастр недвижимости (ГКН) и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) были объединены в один свод достоверных сведений о недвижимости – Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), который включает в частности, реестр объектов недвижимости, реестр прав, их ограничений и обременений на недвижимое имущество, реестр границ, реестровые дела, кадастровые карты, книги учета документов<sup>1</sup>.

Таким образом, с 01.01.2017 г. все сведения о недвижимости и правах на нее размещены в ЕГРН.

Исследуя механизм российской регистрационной системы, правильным будет прежде всего рассмотреть вопрос о правовой природе и значении государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Необходимо отметить, что вопрос о правовой природе и значении государственной регистрации уже много лет является дискуссионным в юридической доктрине и решается цивилистами по-разному.

Одна группа ученых считает, что государственная регистрация права собственности имеет правоподтверждающее значение.

Так, в частности, Б.Л. Хаскельберг полагал, что с государственной регистрацией связывается лишь момент возникновения права, то есть регистрация является способом приобретения права собственности, но не его основанием. Признание государственной регистрации в качестве правоустанавливающего юридического факта, по мнению правоведа, искажает роль как акта регистрации, так и самих регистрирующих органов, которые не

---

<sup>1</sup> О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 29 июля 2017 г.; с изм. и доп. от 11 авг. 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

обладают полномочиями по присвоению или лишению субъекта вещного права, а обязаны лишь проверить и подтвердить возникающее с момента регистрации право<sup>1</sup>.

Е.С. Болтанова, соглашаясь с точкой зрения Б.Л. Хаскельберга, также отмечает, что государственная регистрация имеет правоподтверждающее значение<sup>2</sup>.

Схожую позицию можно встретить у Т.П. Подшивалова, по мнению которого, государственная регистрация, исходя из своей правовой природы, имеет правоподтверждающее значение и определяет момент подтверждения, удостоверения государством наличия уже существующего субъективного вещного права на недвижимое имущество<sup>3</sup>.

Правоустанавливающий характер государственной регистрации отрицает также Н.Ю. Шеметова, рассматривая регистрацию как правоподтверждающее юридически значимое действие, при совершении которого регистратор вносит запись о вещном праве в государственный реестр, опираясь на заключенные договоры и основания, которые, как раз, носят правоустанавливающий характер<sup>4</sup>.

Другая группа ученых, напротив, придает государственной регистрации правоустанавливающее (правопорождающее) значение. Так, А.Н. Ткач считает, что поскольку право собственности возникает у приобретателя недвижимости с даты внесения соответствующей записи в реестр, то государственная регистрация прав на недвижимое имущество имеет правоустанавливающее значение<sup>5</sup>.

По мнению М.И. Брагинского, государственная регистрация недвижимого имущества носит правообразующий характер, т.к. именно с ней в первую очередь стала связываться необходимая определенность правового статуса отдельных объектов недвижимости, а также государственный контроль за законностью совершаемых с недвижимостью сделок в интересах как самих их участников, так и третьих лиц<sup>6</sup>.

Третья группа цивилистов полагает, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество имеет как правоустанавливающее (правопорождающее), так и

---

<sup>1</sup> Хаскельберг Б. Л. Гражданское право: Избранные труды. Томск: ОАО «Издательство «Красное знамя», 2008. С. 40.

<sup>2</sup> Болтанова Е. С. Договор купли-продажи недвижимости : автореферат дис. ... канд. юрид. наук / Е. С. Болтанова. Томск, 2001. С. 18.

<sup>3</sup> Подшивалов Т. П. Судебная практика о порядке оспаривания зарегистрированного права на недвижимость // Право и экономика. 2013. № 2. С. 77.

<sup>4</sup> Шеметова Н. Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: правовое значение и проблемы применения // Экономика и право. 2014. Вып. 2. С. 215.

<sup>5</sup> Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный). 3-е изд., перераб. и доп. / Отв. ред. А.Н. Ткач. М.: Юстицинформ, 2006. С. 19.

<sup>6</sup> Брагинский М. И. Комментарий к Закону Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». М.: Юстицинформ, 1998. С. 36.

правоподтверждающее значение. Однако правоподтверждающее значение государственная регистрация имеет только в исключительных случаях, специально указанных в законе (в частности, при переходе права собственности на имущество в порядке наследования и реорганизации, возникновении права собственности у члена потребительского кооператива на причитающееся ему как пайщику недвижимое имущество).

К данной группе ученых относятся, в частности П.В. Крашенинников и Е.Ю. Петров<sup>1</sup>.

Сторонником данной позиции является также Е.А. Суханов, который придерживается точки зрения, что регистрационная запись носит правоустанавливающий, а не регистрационно-учетный характер и является завершающим элементом сложного фактического состава, порождающего возникновение, прекращение, изменение или переход соответствующего права<sup>2</sup>.

Аналогичная позиция у Р.С. Бевзенко, который также полагает, что государственная регистрация является правопорождающей и выступает в качестве элемента сложного юридического состава приобретения права собственности<sup>3</sup>.

Интересным видится мнение Ю.А. Волочай по рассматриваемому вопросу, которая считает, что «право собственности у приобретателя возникает с момента, определенного вещным договором, но остается ограниченным в части правомочий распоряжения и защиты вплоть до его государственной регистрации, с момента которой в силу «упругости» права собственности оно становится полным (или более полным)»<sup>4</sup>.

Ю.А. Волочай утверждает, что «государственная регистрация не создает право собственности как таковое, а лишь снимает с него ограничения, одновременно с этим создавая презумпцию принадлежности этого права лицу, записанному в ЕГРН в качестве собственника в силу принципа публичной достоверности ЕГРН»<sup>5</sup>.

Как видно из приведенных выше позиций, в юридической науке не сложилось единого подхода к вопросу о правовой природе и значении государственной регистрации.

---

<sup>1</sup> Постатейный комментарий к Гражданскому процессуальному кодексу Российской Федерации/ Отв. ред. П. В. Крашенинников. Статут М., 2012. С. 234; Петров Е.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в гражданском обороте недвижимости: дисс. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2004. С. 114.

<sup>2</sup> Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. 2-е изд. перераб. М.: Статут, 2011. Т. I. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права. С. 406.

<sup>3</sup> Бевзенко Р. С. Принципиальные положения статьи 8.1. Гражданского кодекса Российской Федерации о государственной регистрации прав на имущество // Закон. 2015. № 4. С. 35.

<sup>4</sup> Волочай Ю. А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии : монография. М.: Статут, 2013. С. 85.

<sup>5</sup> Там же.

Представляется, что одной из причин, существования такого разнообразия противоположных позиций по данному вопросу, послужили имеющиеся противоречия в законодательстве, регулирующем вопросы государственной регистрации.

В соответствии с п. 3 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – «Закон о государственной регистрации») государственная регистрация прав на недвижимое имущество – это юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества<sup>1</sup>.

В силу п. 5 ст. 1 Закона о государственной регистрации государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права<sup>2</sup>.

Указанные положения также имели место в ранее действующей редакции Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>3</sup>.

Таким образом, положения Закона о государственной регистрации дают основания полагать, что регистрация имеет правоподтверждающий характер.

Однако нормы, закрепленные в п. 2 ст. 8.1, ст. 219, п. 2 ст. 223 Гражданского кодекса РФ (далее – «ГК РФ»), содержащие положение о том, что права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента такой регистрации, если иное не установлено законом<sup>4</sup>, наводят на мысль о порождающем характере государственной регистрации.

Представляется, что анализ приведенных выше положений законодательства не позволяет сделать однозначный вывод о правовой природе государственной регистрации.

Однако, по мнению Р.С. Бевзенко, с введением в действие ст. 8.1. ГК РФ и закреплением в п. 2 указанной статьи принципа внесения, в споре о том, каков характер государственной регистрации прав – правоподтверждающий или порождающий,

---

<sup>1</sup> О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ : (ред. от 29 июля 2017 г.; с изм. и доп. от 11 авг. 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>2</sup> Там же.

<sup>3</sup> О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс] : федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ : (ред. от 3 июля 2016 г.; с изм. и доп., вступ. в силу с 1 янв. 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>4</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ : (ред. от 29 июля 2017 г.; с изм. и доп. от 6 авг. 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

должна быть поставлена точка<sup>1</sup>. Исследователь главное значение отводит принципу внесения, который условно называет «сердцем регистрационной системы», поскольку, по его мнению, без данного принципа регистрационная система теряет смысл, и формулирует его следующим образом: «есть запись – есть право; нет записи – нет права»<sup>2</sup>.

Анализируя мнения ученых-цивилистов относительно определения природы и значения государственной регистрации, представляется, что проблема отсутствия единой позиции относительно значения государственной регистрации кроется в различном понимании цивилистами конструкции приобретения права собственности на вещь.

Как правило, ученые-цивилисты, которые отождествляют категории «способ» и «основание» приобретения права собственности, признают государственную регистрацию в качестве одного из элементов сложного юридического состава приобретения права собственности.

В этой связи следует согласиться с позицией Б.Л. Хаскельберга, считавшего государственную регистрацию – юридическим фактом-способом приобретения права собственности, наступлением которого определяется именно момент возникновения вещного права. Основанием приобретения права собственности, в свою очередь, является правоустанавливающий юридический факт, как то односторонняя сделка, договор, обращение в собственность общедоступных для сбора вещей и другие<sup>3</sup>.

Поскольку приобретение права собственности основывается на волевых действиях субъектов правоотношения, то в основание – фундамент, на котором базируется право, не может включаться акт регистрационного органа, в противном случае искажается подлинная роль как самого акта регистрации, так и регистрирующих органов, которые выполняют по поручению государства административные услуги<sup>4</sup>.

Бесспорно до внесения записи в ЕГРН покупатель не является собственником вещи и не вправе ею распоряжаться, однако данное обстоятельство не свидетельствует о том, что акт государственной регистрации является правоустанавливающим (правопорождающим) юридическим фактом.

---

<sup>1</sup> Бевзенко Р. С. Принципиальные положения статьи 8.1. Гражданского кодекса Российской Федерации о государственной регистрации прав на имущество // Закон. 2015. № 4. С. 35.

<sup>2</sup> Бевзенко Р. С. Тезисы для конференции «Момент возникновения и перехода прав и модели регистрационной системы: принцип внесения vs. принцип противопоставимости» [Электронный ресурс] // Юридический институт «М-Логос». Электрон. дан. [Б. м.], 2019. URL: [https://m-logos.ru/publications/nauchnyi\\_kruglyi\\_stol\\_moment\\_vozniknoveniya\\_i\\_perehoda\\_prav\\_i\\_modeli\\_registracionnoi\\_sistemy\\_princip\\_vneseniya\\_vs\\_princip\\_protivopostavimosti/](https://m-logos.ru/publications/nauchnyi_kruglyi_stol_moment_vozniknoveniya_i_perehoda_prav_i_modeli_registracionnoi_sistemy_princip_vneseniya_vs_princip_protivopostavimosti/) (дата обращения: 01.03.2019).

<sup>3</sup> Хаскельберг Б. Л. Гражданское право: Избранные труды. Томск: ОАО «Издательство «Красное знамя», 2008. С. 40.

<sup>4</sup> Хаскельберг Б. Л. Гражданское право: Избранные труды. Томск: ОАО «Издательство «Красное знамя», 2008. С. 114.

Продолжая анализ регистрационной системы в Российской Федерации, следует отметить, что данная система относится к так называемому негативному типу регистрационных систем, в которых запись в реестре имеет юридическое значение только при условии наличия действительного правового основания для записи (например, в виде действительной сделки)<sup>1</sup>.

Это связано с тем, что в п. 1 ст. 167 ГК РФ, устанавливающей общие последствия недействительных сделок, без каких-либо изъятий предусмотрено, что недействительная сделка (как ничтожная, так и признанная судом недействительной оспоримая сделка) не порождает правовых последствий, на которые она направлена, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью<sup>2</sup>.

Некоторые цивилисты видят в конструкции российской регистрационной системы по негативному типу фундаментальную проблему, о чем будет упомянуто отдельно.

Существование публичного единого реестра недвижимости предопределяет его построение на основании принципа публичной достоверности, что имеет непосредственное значение для защиты прав добросовестного приобретателя.

Под принципом публичной достоверности реестра недвижимости обычно понимается защита прав лица, которое добросовестно полагалось на данные реестра, приобретая права на недвижимое имущество от субъекта, который без законных оснований внесен в реестр в качестве правообладателя<sup>3</sup>.

Некоторые ученые считают, что истоки принципа публичной достоверности можно обнаружить еще в древнем праве. Так, В.В. Гладкий считает, что истоки рассматриваемого принципа обнаруживаются уже в Законах Хаммурапи, в соответствии с которыми требовалось привлекать свидетелей для обеспечения достоверности заключаемых сделок или для разрешения споров относительно добросовестности приобретателя. Это позволяло приобретателю не считаться вором, даже если он приобретал вещь у неуправомоченного отчуждателя<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Бевзенко Р. С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2011. № 5. С. 6.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ : (ред. от 29 июля 2017 г.; с изм. и доп. от 6 авг. 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>3</sup> Алексеев В.А. Публичная достоверность реестра прав на недвижимость: действующий принцип или дело будущего? // Закон. 2016. № 11. С. 126.

<sup>4</sup> Гладкий В. В. Эволюция принципа публичной достоверности в гражданском праве // Известия вузов. Северо-Кавказский регион. Серия: Общественные науки. 2013. № 6 (178). С. 79.

Зачаток принципа публичной достоверности также можно проследить в римском частном праве при осуществлении особого порядка передачи права собственности на вещь – манципации<sup>1</sup>.

Однако указанный принцип в том виде, в котором он понимается в настоящее время, был сформулирован и нормативно закреплён в гражданском праве Германии.

Следует отметить, что российская регистрационная система в большей степени тяготеет к германской системе регистрации прав на недвижимое имущество в поземельных книгах (Grundbuch), чем к французской модели регистрации сделок<sup>2</sup>.

До введения в действие ст. 8.1. ГК РФ в доктрине существовали противоречивые точки зрения относительно самого существования принципа публичной достоверности реестра в отечественном правовом порядке и необходимости его установления на законодательном уровне.

Так, Е.Ю. Самойлов, считал, что «теория публичной достоверности со всеми ее разночтениями и противоречиями остается пока исключительно немецкой. Она чужда не только российскому законодательству, но и доктрине». Кроме того, автор высказывал точку зрения об отсутствии практической потребности в законодательном закреплении публичной достоверности реестра прав на недвижимость<sup>3</sup>.

Однако большинство правоведов высказывались за необходимость законодательного закрепления данного принципа, имеющего цель обеспечения устойчивости оборота недвижимого имущества.

Авторы Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации считали, что «в ГК РФ целесообразно включить общие положения о государственной регистрации имущественных прав... установив, в частности, принципы регистрации: проверки законности оснований регистрации, публичности реестра, презумпции его достоверности»<sup>4</sup>.

О необходимости обеспечения вышеуказанных принципов неоднократно было упомянуто также в Постановлениях Конституционного Суда Российской Федерации, по мнению которого государственная регистрация прав на имущество призвана создавать гарантии надлежащего выполнения сторонами своих обязательств, защищать

---

<sup>1</sup> Муромцев С. А. Гражданское право древнего Рима. М., 1883. С. 57.

<sup>2</sup> Бевзенко Р. С. Принципиальные положения статьи 8.1. Гражданского кодекса Российской Федерации о государственной регистрации прав на имущество // Закон. 2015. № 4. С. 35.

<sup>3</sup> Самойлов Е. Ю. Публичная достоверность при приобретении недвижимого имущества: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Е. Ю. Самойлов. М., 2010. С. 14.

<sup>4</sup> Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации [Электронный ресурс] : одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07 окт. 2009 г. // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

добросовестных участников гражданского оборота и способствовать тем самым упрочению и стабильности гражданского оборота в целом<sup>1</sup>.

Результатом научных дискуссий о необходимости законодательного закрепления и обеспечения принципа публичной достоверности данных реестра стало введение в действие статьи 8.1. ГК РФ, положения которой устанавливают, что государственная регистрация прав на имущество должна осуществляться на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра<sup>2</sup>.

Нормы статьи 8.1. введены в Гражданский кодекс РФ Федеральным законом от 30.12.2012 г. № 302-ФЗ, который «открыл» реформу ГК РФ и вступил в силу с 1 марта 2013 года<sup>3</sup>.

Содержание принципа публичной достоверности реестра недвижимости в соответствии с п. 6 ст. 8.1. ГК РФ представлено следующим образом: «Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином»<sup>4</sup>.

Как исключение из принципа публичной достоверности абз. 2 п. 6 ст. 8.1. ГК РФ установлено следующее положение: «Лицо, которое знало или должно было знать о недостоверности данных государственного реестра, не вправе ссылаться на соответствующие данные»<sup>5</sup>. В данном случае речь идет о недобросовестном приобретателе.

Таким образом, суть принципа публичной достоверности следует видеть в придании законом внешним признакам права значения действительного права вне зависимости от соответствия этого обстоятельства реальности.

Следует отметить, что рассматриваемый принцип до его законодательного закрепления был выработан судебной практикой, законодатель лишь придал формальную определенность данному принципу<sup>6</sup>. Однако новеллой статьи 8.1. ГК РФ явились положения

---

<sup>1</sup> По делу о проверке конституционности положений статьи 31.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в связи с жалобой граждан В.А. Князик и П.Н. Пузырина [Электронный ресурс] : Постановление Конституционного Суда РФ от 04.06.2015 № 13-П // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ : (ред. от 29 июля 2017 г.; с изм. и доп. от 6 авг. 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>3</sup> О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 дек. 2012 г. № 302-ФЗ : (ред. от 04.03.2013) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>4</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ : (ред. от 29 июля 2017 г.; с изм. и доп. от 6 авг. 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>5</sup> Там же.

<sup>6</sup> Бевзенко Р. С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2011. № 5. С. 9.

об отметке о возражении против зарегистрированного права и отметки о наличии судебного спора в отношении недвижимого имущества (п. 7). Смысл указанных отметок заключается в том, чтобы создать для всех третьих лиц презумпцию знания о том, что записанные в реестр права могут быть оспорены или уже оспариваются.

Таким образом, приобретатель при истребовании у него недвижимого имущества не вправе ссылаться на свою добросовестность, в случае, если к моменту приобретения в отношении данной недвижимости в ЕГРН содержалась отметка о возражении или о наличии судебного спора.

Некоторые ученые отмечают несовершенство формулировок положений статьи 8.1. ГК РФ, которые, по их мнению, приводят к искажению смысла публичной достоверности реестра.

Так, В.А. Алексеев в своей работе «Публичная достоверность реестра прав на недвижимость: действующий принцип или дело будущего?» в результате анализа норм ст. 8.1. ГК РФ и положений, содержащихся в параграфе 892 Германского гражданского уложения, имеющим название «Публичное доверие к поземельной книге»<sup>1</sup>, приходит к выводу о том, что формулировка пункта 6 статьи 8.1. ГК РФ является некорректной. По мнению правоведа, пункт 6 статьи 8.1. ГК РФ необходимо изложить следующим образом: «Данные государственного реестра признаются достоверными в отношении лица, указанного в реестре в качестве правообладателя»<sup>2</sup>.

Автор считает, что принцип публичной достоверности проявляется в тех ситуациях, когда запись в реестре не соответствует действительности, т.е. лицо, внесенное в реестр в качестве правообладателя, правообладателем не является в силу его неуправомоченности. В данном случае право отсутствует, а есть только его видимость. Теория видимости права, в соответствии с германской доктриной, состоит в том, что «несмотря на отсутствие у отчуждателя права на распоряжение, доверившийся созданной определенным фактом внешней видимости такого права приобретатель защищается путем признания правовых последствий, связанных с приобретением, наступившими»<sup>3</sup>.

Однако представляется, что различие в формулировках российской и германской нормы права не влечет искажения смыслового содержания принципа публичной достоверности реестра.

---

<sup>1</sup> Гражданское уложение Германии Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz: Ввод. закон к гражд. уложению; пер. с нем.; науч. ред.: А. Л. Маковский и др. М.: Волтерс Клувер, 2004. С. 453.

<sup>2</sup> Алексеев В.А. Публичная достоверность реестра прав на недвижимость: действующий принцип или дело будущего? // Закон. 2016. № 11. С. 125.

<sup>3</sup> Там же. С. 126.

Таким образом, обобщая вышеизложенное, следует заключить, что принцип достоверности реестра недвижимости подразумевает, что любое лицо, совершившее сделку с имуществом, полагаясь на данные реестра, должно быть защищено. Эта защита заключается в том, что такое лицо сохраняет зарегистрированные за ним права на имущество в том виде, как эти права уже были записаны в реестр<sup>1</sup>, за исключением случаев недобросовестности приобретателя (т.е. в том случае, когда лицо знало или должно было знать о недостоверности данных государственного реестра) или выбытия из владения вещи собственника помимо его воли.

Конечными целями анализируемого принципа являются поддержание устойчивости гражданского оборота недвижимости и недопущение случаев истребования недвижимого имущества от лиц, добросовестно его приобретших, полагаясь на данные реестра.

Таким образом, исходя из смысла, заложенного в ст. 8.1. ГК РФ, логично было бы предположить, что приобретатель недвижимости, обратившийся к сведениям ЕГРН и убедившийся в управомоченности отчуждателя, а также в отсутствии обременений, ограничений и отметок о возражении и споре в отношении данного имущества, является добросовестным.

Однако, если обратиться к судебной практике, то подход судов к оценке добросовестности приобретателя недвижимого имущества является абсолютно иным.

В этой связи интересна правовая позиция Верховного Суда РФ, которая заключается в следующем: обращение к реестру прав на недвижимое имущество само по себе не может свидетельствовать о добросовестности приобретателя недвижимости. Пока потенциальный покупатель не примет «разумных мер» для выяснения правомочий продавца на отчуждение недвижимости, он не может считаться добросовестным<sup>2</sup>.

Необходимо отметить, что данная правовая позиция основана на положениях абзаца 1 пункта 38 Постановления Пленума Верховного Суда 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»)<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Бевзенко Р. С. Принципиальные положения статьи 8.1. Гражданского кодекса Российской Федерации о государственной регистрации прав на имущество // Закон. 2015. № 4. С. 35.

<sup>2</sup> Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления [Электронный ресурс] : утвержден Президиумом ВС РФ 1 окт. 2014 г. // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>3</sup> О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Электронный ресурс] : Постановление Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апр. 2010 г. : (ред. от 23 июня 2015 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

Несмотря на то, что указанный абзац 1 пункта 38 Постановления № 10/22 признан не подлежащим применению в связи с принятием Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»<sup>1</sup>, вышеизложенная правовая позиция Верховного Суда РФ остается неизменной на сегодняшний день.

Указанная правовая позиция была воспринята нижестоящими судами и является в настоящее время ориентиром для судов при оценке разумности и осмотрительности поведения приобретателя.

Так, в Постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 04.07.2017 г. № Ф01-2250/2017 по делу № А17-5026/2014 суд указал на то, что ответчиком не предпринято никаких разумных мер и должной осмотрительности для выяснения полномочий продавца на отчуждение объектов недвижимости, что не может свидетельствовать о добросовестности приобретателя. Также в судебном акте отмечено, что запись в реестре прав на недвижимость о праве собственности отчуждателя не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя<sup>2</sup>.

В качестве обстоятельств, вызывающих сомнение в отношении правомочий продавца спорного имущества, судом указаны следующие: общество с ограниченной ответственностью, являющееся отчуждателем имущества, создано незадолго до приобретения спорного имущества с уставным капиталом, близким к минимальному (20 000 рублей); спорное имущество приобретено в качестве вклада в уставный капитал ООО (с оценкой вклада в сумме 60 000 000 рублей), однако общедоступные сведения о данном юридическом лице не содержат сведений о соразмерном увеличении уставного капитала и/или о наличии в составе участников общества лица, у которого имущество приобретено; существенная разница между ценой приобретения спорного имущества ответчиком (690 000 000 рублей) и оценкой того же имущества при его приобретении продавцом (менее 60 000 000 рублей в составе 42 объектов недвижимости); незначительный период времени между датой приобретения и продажи имущества (март - июль 2013 года)<sup>3</sup>.

Определением Верховного Суда РФ от 08.09.2017 г. № 301-ЭС17-11702 отказано в передаче дела № А17-5026/2014 в Судебную коллегию по экономическим спорам

---

<sup>1</sup> О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 25 от 23 июня 2015 г. // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>2</sup> Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 04.07.2017 N Ф01-2250/2017 по делу № А17-5026/2014 [Электронный ресурс] : судебная практика по гражданским делам // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>3</sup> Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 04.07.2017 № Ф01-2250/2017 по делу № А17-5026/2014 [Электронный ресурс] : судебная практика по гражданским делам // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

Верховного Суда РФ для пересмотра в порядке кассационного производства данного постановления<sup>1</sup>.

Таким образом, несмотря на существующую запись в ЕГРН о праве собственности продавца на отчуждаемое недвижимое имущество, суд пришел к выводу о том, что покупателем не были предприняты разумные меры для выяснения полномочий продавца на отчуждение объектов недвижимости, в связи с чем, приобретатель не является добросовестным.

В Постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 16.05.2017 г. № Ф10-4375/2013 по делу № А36-3186/2012 содержится аналогичный довод суда относительно принятия разумных мер приобретателем для выяснения управомоченности отчуждателя: «Ответчик, приобретая спорное имущество обязан проверить, что продавец владеет им на законных основаниях, проверить юридическую судьбу вещи, выяснить характер права продавца и основание его приобретения, определить предыдущих собственников, выяснить, нет ли спора о праве на имущество»<sup>2</sup>.

В данном деле суд вменил ответчику в обязанность проверку всех цепочек отчуждательных сделок и установил, что ответчиком не была проявлена необходимая степень осмотрительности при проверке документов, подтверждающих наличие права отчуждателя на приобретаемое оборудование.

В деле № А60-42204/2016 Арбитражным судом Уральского округа также была установлена недобросовестность приобретателя, у которого, по мнению суда, имелась возможность при заключении сделки купли-продажи установить юридическую судьбу вещи, в том числе сведения о переходе прав от одного лица к другому, однако таких действий не было осуществлено<sup>3</sup>.

Анализируя подход правоприменителей к оценке пределов стандарта добросовестности и положения ст. 8.1. ГК РФ, по смыслу которой предполагается, что приобретатель является добросовестным, если не доказано, что он знал о недостоверности записи реестра, можно прийти к выводу о том, что указанный подход не основан на нормах ст. 8.1. ГК РФ и вступает в противоречие с данными нормами.

---

<sup>1</sup> Определение Верховного Суда РФ от 08.09.2017 № 301-ЭС17-11702 по делу № А17-5026/2014 [Электронный ресурс] : судебная практика по гражданским делам // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>2</sup> Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 16.05.2017 № Ф10-4375/2013 по делу № А36-3186/2012 [Электронный ресурс] : судебная практика по гражданским делам // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>3</sup> Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 05.07.2017 № Ф09-3088/17 по делу № А60-42204/2016 [Электронный ресурс] : судебная практика по гражданским делам // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

Из смысла ст. 8.1. ГК РФ не следует, что приобретатель должен предпринять попытки выяснить управомоченность отчуждателя и ознакомиться со всеми правоустанавливающими документами на недвижимость, выяснить основания возникновения у продавца недвижимого имущества права собственности и т.д.

Кроме того, следует учитывать, что «порок» с документами может быть и не у последнего отчуждателя, а у кого-то из предыдущих собственников. Не во всех случаях у приобретателя существует возможность ознакомиться со всеми правоустанавливающими документами на недвижимость.

Таким образом, исходя из складывающейся практики, можно заключить, что приобретатель недвижимости рискует в том случае, если он будет полагаться только на данные реестра. Сформировавшийся судебной практикой стандарт добросовестности «заставляет» приобретателя не доверять реестру, сомневаться в управомоченности контрагента по сделке и проверять всю цепочку отчуждательных сделок.

Можно сказать, что складывающаяся судебная практика перекладывает ответственность за невозможность обеспечения достоверности данных реестра прав на недвижимое имущество на участников гражданского оборота, что нельзя признать верным.

Возникает логичный вопрос: почему при наличии специально созданных государством органов субъект гражданского оборота должен брать на себя риск лишения права собственности на недвижимость по причине недостатков, которые присущи деятельности таких органов, и при этом нести убытки, которые не будут возмещены<sup>1</sup>?

В этой связи встает вопрос о необходимости самого существования публичного реестра недвижимости и деятельности Росреестра, если участники сделки обязаны сами осуществлять проверку законности оснований приобретения недвижимости всех предыдущих отчуждателей.

Некоторые цивилисты справедливо выступают за снижение стандарта разумного и осмотрительного поведения приобретателя недвижимого имущества.

Так, Р.С. Бевзенко небезосновательно считает, что указанный стандарт на сегодняшний день «излишне задран», в сложившейся действительности покупатель перед сделкой изучает «документы продавца, документы продавца продавца, документы продавца продавца продавца и т.п. до момента возведения здания». Автор считает, что «в правовом порядке, где существует реестр прав на недвижимость, должно быть так: получил выписку из реестра, осмотрел помещение и - вперед на сделку»<sup>2</sup>!

---

<sup>1</sup> Тымчук Ю. А. Инновационные подходы в правовом регулировании механизма государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Legal Concept. 2018. Т. 17. № 4. С. 55.

<sup>2</sup> Бевзенко Р. Добросовестный приобретатель квартиры: стандарт добросовестности [Электронный ресурс] // Закон.ру. Электрон. дан. [Б. м.], 2019. URL:

Повернуть вектор направления в оценке действий приобретателя с точки зрения добросовестности в данном случае возможно путем выработки новой правовой позиции Верховным Судом РФ, к которой рано или поздно «прислушаются» нижестоящие суды.

Однако на сегодняшний день правовая позиция остается прежней, суды продолжают возлагать на покупателя обязанность по проверке всех цепочек отчуждательных сделок.

Данные судебной статистики свидетельствуют о росте числа споров по искам, связанным с оспариванием зарегистрированных прав на недвижимое имущество. Так, за 2016 г. общее количество поступивших исков данной категории составляет 1 723<sup>1</sup>, в то время как за аналогичный период 2017 г. их число выросло до 4 304<sup>2</sup>. В первом полугодии 2018 г. поступило 1707 исков, из которых рассмотрены с вынесением решения 1227, из них 727 (что составляет более половины) решений с удовлетворением требований<sup>3</sup>.

Таким образом, проблема достоверности реестра прав на недвижимость продолжает оставаться фактором, негативно влияющим на имущественные права субъектов гражданского оборота, о чем свидетельствуют данные судебной статистики об оспаривании зарегистрированных прав на недвижимость<sup>4</sup>.

Представляется, что для эффективно функционирующей системы государственной регистрации принцип публичной достоверности реестра должен предполагать гарантированность со стороны государства действительности зарегистрированных прав, наличие ограниченной возможности их судебного оспаривания, а в случае установления недействительности этих прав должна быть установлена материальная ответственность государства.

Таким образом, реестр недвижимости должен выполнять в первую очередь две функции:

---

[https://zakon.ru/blog/2014/10/13/dobrosovestnyj\\_priobretatel\\_kvartiry\\_standart\\_dobrosovestnosti](https://zakon.ru/blog/2014/10/13/dobrosovestnyj_priobretatel_kvartiry_standart_dobrosovestnosti) (дата обращения: 01.03.2019).

<sup>1</sup> Сводные статистические сведения о деятельности федеральных судов общей юрисдикции и мировых судей за 2016 год [Электронный ресурс] // Судебный департамент при Верховном суде РФ. Данные судебной статистики. Электрон. текстовые дан. Режим доступа: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=3832> (дата обращения: 16.01.2019).

<sup>2</sup> Сводные статистические сведения о деятельности федеральных судов общей юрисдикции и мировых судей за 2017 год [Электронный ресурс] // Судебный департамент при Верховном суде РФ. Данные судебной статистики. Электрон. текстовые дан. Режим доступа: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4476> (дата обращения: 16.01.2019).

<sup>3</sup> Сводные статистические сведения о деятельности федеральных судов общей юрисдикции и мировых судей за 2018 год [Электронный ресурс] // Судебный департамент при Верховном суде РФ. Данные судебной статистики. Электрон. текстовые дан. Режим доступа: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4476> (дата обращения: 10.02.2019).

<sup>4</sup> Тымчук Ю. А. Инновационные подходы в правовом регулировании механизма государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Legal Concept. 2018. Т. 17. № 4. С. 55.

- легитимационную, которая подразумевает, что тот, кто записан в качестве правообладателя вещи, им признается, следовательно для передачи прав необходимо менять записи в реестре;

- компенсационную, означающую, что если запись в реестре ошибочна по тем или иным причинам, государством должна быть выплачена компенсация лицу, которое тем самым лишилось своего права.

Де-юре п. 9 ст. 8.1. ГК РФ ГК РФ предусмотрена возможность возмещения убытков, причиненных внесением в государственный реестр незаконных или недостоверных данных о праве по вине органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на имущество, за счет казны Российской Федерации<sup>1</sup>. Однако де-факто данное положение практически не применяется, поскольку установить вину регистратора в причинении убытков фактически невозможно.

В Федеральном законе от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – «Закон о государственной регистрации») содержится ст. 68, которая вступает в силу с 1 января 2020 г., предусматривающая выплату компенсации в размере не превышающем 1 000 000 рублей за счет казны Российской Федерации за утрату права, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости<sup>2</sup>.

Следует отметить, что подобная норма существовала ранее, она была введена Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 217-ФЗ «О внесении изменений в статью 223 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>3</sup> и содержалась в ст. 31.1. Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>4</sup>. Однако порядок выплат, который должен устанавливается Правительством Российской Федерации, не был разработан в течение 10 лет.

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ : (ред. от 29 июля 2017 г.; с изм. и доп. от 6 авг. 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>2</sup> О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ : (ред. от 29 июля 2017 г.; с изм. и доп. от 11 авг. 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>3</sup> О внесении изменений в статью 223 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Электронный ресурс] : федеральный закон от 30.12.2004 N 217-ФЗ : (с изм. от 3 июля 2016 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>4</sup> О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс] : федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ : (ред. от 3 июля 2016 г.; с изм. и доп., вступ. в силу с 1 янв. 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

Согласно ст. 68 Закона о государственной регистрации указанная компенсация выплачивается в пользу физического лица – собственника единственного пригодного для постоянного проживания жилого помещения, который по не зависящим от него причинам не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также в пользу физического лица – добросовестного приобретателя, от которого было истребовано единственное пригодное для постоянного проживания жилое помещение.

Условиями выплаты компенсации являются: отсутствие других жилых помещений, пригодных для постоянного проживания, а также прекращение исполнительного производства по взысканию вреда с третьего лица из-за смерти должника-гражданина или исключения организации-должника из ЕГРЮЛ.

Предусмотренные условия для выплаты компенсации получили резкую критику со стороны цивилистов. Так, К.Ю. Молодыко считает, что такие условия для получения компенсации выхолащивают всю идею компенсации<sup>1</sup>.

По мнению С.А. Сеницына, предусмотренная компенсация в размере 1 000 000 рублей не может способствовать восстановлению имущественного положения граждан, так как это несопоставимо с рыночной стоимостью жилья, а сама процедура получения выплат бюрократизирована и обременительна<sup>2</sup>.

А.В. Демкина, Е.В. Бадулина высказываются о необходимости в будущем увеличения размера компенсации до полного возмещения убытков либо предусмотрения другого механизма, например государственное страхование ответственности органов регистрации<sup>3</sup>.

Следует согласиться с вышеизложенными мнениями относительно предусмотренной законодательством компенсации за утрату права, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости: данный механизм представляется затруднительным для реализации, а также не позволяющим в полном объеме восстановить имущественное положение лица, утратившего право на недвижимое имущество. Убытки добросовестного приобретателя могут складываться не только из рыночной стоимости утраченной вещи, но и расходов, связанных с ее приобретением, а также неполученных доходов (например, изъятое имущество сдавалось в пользование)<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Молодыко К. Ю. Виндикация в практике Конституционного Суда Российской Федерации и судебной статистике // Вестник Санкт-Петербургского университета. 2017. № 2. С. 231.

<sup>2</sup> Сеницын С. А. Защита добросовестного приобретателя жилья: состояние и перспективы развития российского гражданского законодательства // Законодательство. 2017. № 4. С. 15.

<sup>3</sup> Демкина А. В., Бадулина Е. В. Проблема обеспечения достоверности ЕГРН и защиты добросовестного приобретателя недвижимого имущества // Нотариус. 2016. № 1. С. 13.

<sup>4</sup> Болотская С. В. Практика рассмотрения дел о продаже чужого жилья в судебном порядке // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 7. С. 68.

Кроме того, следует отметить, что указанный механизм применим только к таким объектам недвижимости, как жилые помещения, что ущемляет положение добросовестного приобретателя нежилой недвижимости.

В связи с тем, что российская регистрационная система тяготеет к немецкой, интересным представляется проанализировать существующий в Германии подход к оценке добросовестности приобретателя недвижимости.

Прежде всего необходимо подчеркнуть, что в отличие от законодательства Российской Федерации особенностью института добросовестного приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя в Германии является наличие отдельного регулирования отношений по добросовестному приобретению права собственности на движимые и недвижимые вещи.

Параграф 892 Германского гражданского уложения (далее – «ГГУ»), имеющий название «Публичное доверие к поземельной книге», устанавливает следующее: «Содержание поземельной книги достоверным в отношении лица, которое вследствие совершения сделки приобрело право на земельный участок, или право, обременяющее это право, за исключением случаев, когда в поземельную книгу внесено возражение в отношении достоверности записи либо о недостоверности записи известно приобретателю»<sup>1</sup>.

Таким образом, для квалификации приобретателя недвижимого имущества в качестве недобросовестного, в соответствии с нормами гражданского права Германии, необходимо установить лишь позитивное знание (*positive Kenntnis*) приобретателя об отсутствии управомоченности со стороны отчуждателя<sup>2</sup>.

Для добросовестного приобретения движимых вещей установлены иные правила. Так, в силу параграфа 932 «Добросовестное приобретение от неправомочного лица», который находится в разделе 3 ГГУ, регулирующем приобретение права собственности на движимые вещи, «приобретатель не является добросовестным, если он знал либо не знал лишь вследствие грубой неосторожности, что вещь не принадлежит отчуждателю»<sup>3</sup>.

Из приведенных положений следует сделать вывод, что грубая неосторожность приобретателя не имеет юридического значения в случае приобретения недвижимого имущества. Лишь позитивное знание приобретателя о неправильности содержания поземельной книги не позволяет его квалифицировать как добросовестного.

---

<sup>1</sup> Гражданское уложение Германии: Вводный закон к Гражданскому уложению. - 4-е изд., перераб.- М.: Инфотропик Медиа, 2015. С. 715.

<sup>2</sup> Волочай Ю. А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии : монография. М.: Статут, 2013. С. 99.

<sup>3</sup> Гражданское уложение Германии: Вводный закон к Гражданскому уложению. - 4-е изд., перераб.- М.: Инфотропик Медиа, 2015. С. 715.

Немецкий юрист К. Х. Шваб комментировал приведенные положения законодательства следующим образом: «...одна лишь неосторожность не вредит приобретению. Она умышленно была исключена законодателем. Безусловно, необходимо полагаться на содержание Поземельной книги, так что непроявление требуемой в обороте заботливости не должно учитываться, если доверяют содержанию Поземельной книги без других изысканий»<sup>1</sup>.

М. Вольф также считал, что у приобретателя отсутствует обязанность каким-либо образом проверять юридическую «чистоту» сделки, кроме как быть информированным о содержании поземельной книги<sup>2</sup>.

Важно отметить, что согласно немецкому гражданскому законодательству добросовестное приобретение недвижимости будет отсутствовать при тождественности с экономической точки зрения неуправомоченного отчуждателя и приобретателя, поскольку в такой ситуации, как правило, приобретатель должен быть осведомлен о недостоверности данных поземельной книги. То есть для того, чтобы приобретатель квалифицировался как добросовестный, необходимо наличие отчуждательной сделки, которая направлена на изменение правообладателя и в правовом, и в экономическом смысле. Такими сделками не будут считаться, в частности, сделки, направленные на передачу имущества общества с ограниченной ответственностью его единственному участнику и наоборот<sup>3</sup>.

Анализируя приведенные положения немецкого гражданского законодательства и доктрины, представляется, что применяемый в Германии подход в отношении добросовестного приобретения недвижимости является эталонным примером действия принципа публичной достоверности реестра, что позволяет наиболее лучшим образом обеспечить интересы добросовестного приобретателя.

Таким образом, следует заключить, что в отечественном правовом порядке на современном этапе существуют следующие проблемы, связанные с защитой прав добросовестных приобретателей недвижимости:

- отсутствует разделение нормативного регулирования добросовестного приобретения движимых и недвижимых вещей;
- принцип публичной достоверности сведений, содержащихся в ЕГРН, де-факто отсутствует, что негативно сказывается на положении добросовестных приобретателей недвижимого имущества, которые вынуждены не доверять реестру;

---

<sup>1</sup> Приводится по: Волочай Ю. А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии : монография. М.: Статут, 2013. С. 99.

<sup>2</sup> Там же.

<sup>3</sup> Волочай Ю. А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии : монография. М.: Статут, 2013. С. 101.

- защита добросовестных приобретателей в судебной практике выстроена по крайне жесткой модели, предполагающей необходимость изучения и проверки всех возможных обстоятельств и фактов, связанных с недвижимостью, что влечет за собой высокие транзакционные издержки при операциях с недвижимостью (расходы на due diligence, титульное страхование и проч.) и риски утраты титула в случае истребования имущества при непринятии указанных «разумных» мер;

- в российской регистрационной системе фактически сведена на нет гарантирующая функция реестра (которая помогает быстро и в полном объеме восстановить интересы лица, потерпевшего потери в результате истребования у него недвижимого имущества); современная система регистрации основана на принципе вины регистратора (которую практически никогда не удается доказать в суде), следовательно риски истребования недвижимости, приобретенной по записям реестра, концентрируются на участниках сделок;

- предусмотренный законодательством механизм компенсации в размере 1 000 000 рублей при истребовании жилого помещения у добросовестного приобретателя представляется затруднительным для реализации, а также не позволяющим в полном объеме восстановить имущественное положение лица, утратившего право на недвижимое имущество.

#### 4.2 Перспективы совершенствования законодательства в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с целью обеспечения защиты прав добросовестного приобретателя недвижимости

В целях обеспечения достоверности сведений, содержащихся в ЕГРН, регистраторами осуществляется правовая экспертиза представляемых на регистрацию документов на предмет выявления оснований для приостановления осуществления государственной регистрации и (или) государственного кадастрового учета.

С принятием Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – «Закон о государственной регистрации недвижимости»), который вступил в силу с 1 января 2017 года, полномочия регистраторов по проверке предоставляемых документов и сведений в рамках правовой экспертизы были значительно расширены<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ : (ред. от 29 июля 2017 г.; с изм. и доп. от 11 авг. 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

Статья 26 Закона о государственной регистрации недвижимости закрепила достаточно широкий круг таких оснований (всего 60 оснований), которые носят как материально-правовой, так и технический, процедурный характер. В частности, подпункт 13 пункта 1 рассматриваемой статьи предусматривает, что государственный регистратор проверяет сделку, подлежащую государственной регистрации или являющуюся основанием для государственной регистрации прав, на предмет наличия оснований ее ничтожности<sup>1</sup>.

Таким образом, пределы проверки документов определены в Законе о государственной регистрации недвижимости через выявление многочисленных оснований для приостановления, то есть достаточно широко.

Произошедшие изменения должны свидетельствовать о положительной динамике совершенствования законодательства по обеспечению достоверности данных реестра и позволять приобретателю недвижимости полагаться на них перед заключением сделки.

Однако по мнению некоторых цивилистов предусмотренная законодательством процедура проверки законности оснований внесения соответствующих записей в ЕГРН является неполной, поскольку для полноты правовой экспертизы необходимо установить личность обратившихся, проверить волю сторон сделки (действительно ли они намерены заключить именно такую сделку), проверить соответствие содержания сделки законодательству РФ<sup>2</sup>.

В случае, когда сделка может быть заключена в простой письменной форме, а документы на регистрацию поданы через представителя, установить личность заявителей, а также проверить волю сторон не представляется возможным. Таким образом, регистратор из вышеперечисленных 3 пунктов может проверить только последний – соответствие содержания сделки законодательству Российской Федерации, что не позволяет говорить об обеспечении полной достоверности данных реестра недвижимости.

В этой связи ряд цивилистов выступает за установление обязательной нотариальной формы всех тех сделок с недвижимостью, которые влекут изменение записей в реестре. Эксперты утверждают, что «нотариальное удостоверение сделки дает больше гарантий защиты прав сторон в сравнении с простой письменной формой сделки купли-продажи недвижимости, поскольку нотариальное удостоверение – это пожизненная правовая и финансовая гарантия прав собственника. Более того, в случае нотариального удостоверения сделок с недвижимостью предполагается, что уменьшится загрузка судов, так как сделки,

---

<sup>1</sup> О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ : (ред. от 29 июля 2017 г.; с изм. и доп. от 11 авг. 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>2</sup> Демкина А. В., Бадулина Е. В. Проблема обеспечения достоверности ЕГРН и защиты добросовестного приобретателя недвижимого имущества // Нотариус. 2016. № 1. С. 13.

удостоверенные нотариусом, намного реже оспариваются в судах»<sup>1</sup>, с этим нельзя не согласиться.

Однако для установления обязательной нотариальной формы всех сделок с недвижимостью, влекущих внесение записи в ЕГРН, необходимо решить следующие проблемы: во-первых, в связи с тем, что нотариальные услуги возлагают дополнительную финансовую нагрузку на участников сделки, необходимо пересмотреть существующие на настоящий день нотариальные тарифы, а также предусмотреть систему ранжирования оплаты нотариальных услуг для малоимущих слоев населения; во-вторых, целесообразно развивать и использовать единые информационные базы данных, например, единую базу данных о смерти из органов ЗАГС, о признании лица недееспособным или ограниченно дееспособным (с обязанием судебных органов своевременно вносить в нее сведения); в-третьих, необходимо предоставить нотариусам доступ к сведениям ЕГРН в режиме реального времени с предоставлением права вносить в реестр отметку о совершении сделки с целью избежания мошеннических двойных и тройных продаж одного имущества; в-четвертых, необходимо обеспечить техническую возможность бесперебойного электронного взаимодействия нотариата и Росреестра и ускоренную процедуру внесения записей в реестр.

Также некоторые цивилисты предлагают внести изменения в ст. 18 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (далее – «Закон о нотариате»)<sup>2</sup> с целью возможности страхования рисков, связанных с мошенническими действиями сторон по договору, подлежащему нотариальному удостоверению.

Так, Кириллова Е.А. предлагает ст. 18 Закона о нотариате изложить в следующей редакции: «...объектом страхования по договору страхования гражданской ответственности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности нотариуса, занимающегося частной практикой, которые также могут быть связаны с мошенническими действиями стороны договора по обязательствам, возникающим вследствие причинения имущественного вреда гражданину или юридическому лицу, обратившимся за совершением нотариального действия, и (или) третьим лицам при осуществлении нотариальной деятельности»<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Азнаев А. М. Нотариальное удостоверение и государственная регистрация сделок с недвижимостью: возникшие противоречия с нормами конституционного и гражданского права // Нотариус. 2007. № 4. С. 67.

<sup>2</sup> Основы законодательства Российской Федерации о нотариате № 4462-1 [Электронный ресурс] : утв. ВС РФ 11 фев. 1993 г.: (ред. от 03 июля 2016 г.; с изм. и доп., вступ. в силу с 01 июля 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>3</sup> Кириллова Е. А. Обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью: реальность и перспективы // Нотариус. 2015. № 6. С. 11.

Таким образом, при отсутствии вины нотариуса в пороке сделки и установлении факта мошеннических действий со стороны контрагента по договору, потерпевшая сторона вправе будет получить страховую выплату.

Следует отметить, что некоторые изменения уже введены в действующее право: с 1 января 2019 г. действуют новые правила подачи нотариусом документов посредством электронных каналов связи на государственную регистрацию, которые были установлены Федеральным законом от 03.08.2018 г. № 338-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>1</sup>.

Видится, что установление обязательной нотариальной формы всех сделок с недвижимостью, которые влекут изменение записей в реестре, при создании все необходимых условий для этого, позволит обеспечить внесение в ЕГРН достоверных сведений, минимизировать случаи осуществления регистрации прав на основании подложных документов или регистрации в отсутствие волеизъявления лица на отчуждение принадлежащего ему имущества, что позволит повысить уровень доверия субъектов гражданского оборота к сведениям, содержащимся в реестре.

Кроме введения обязательной нотариальной формы сделок в настоящее время в рамках происходящей цифровой революции перспективным инструментом для решения проблемы достоверности данных ЕГРН является технология блокчейн (технология распределенных реестров)<sup>2</sup>, преимуществом которой является защищенность (шифрование для подтверждения транзакций), неизменность (для одобрения каждой новой записи необходимо согласие всех участников цепочки, имеющих на это право, после одобрения блок закрывается для изменений) и прозрачность (цепочка данных видна всем участникам процесса)<sup>3</sup>.

В настоящее время блокчейн в сфере регистрации недвижимости используют такие страны, как Швеция и Грузия.

Сторонники внедрения указанной технологии считают, что с технической точки зрения возможность внедрения и несанкционированного внесения изменений в сведения, которые стали частью отдельного блока, крайне затруднительна. Поэтому с данных позиций справедливыми выглядят суждения большинства авторов о том, что блокчейн позволит

---

<sup>1</sup> О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 03 авг. 2018 г. № 338-ФЗ // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

<sup>2</sup> Тымчук Ю. А. Обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью: новые предложения по стабилизации гражданского оборота // Концепт. 2017. № 10. С. 5.

<sup>3</sup> Говейко С. Н. Технология блокчейн и рынок недвижимости // Вопросы науки и образования. 2018. № 26 (38). С. 37.

обеспечить или вовсе гарантирует достоверность данных, кроме того данная технология позволит избежать излишней бюрократизации<sup>1</sup>.

Суть данной технологии применительно к системе регистрации состоит в переводе всего реестра недвижимости или его части (в части записей о праве собственности и обременениях) на технологию распределенных реестров (консорциумный блокчейн).

Следует отметить, что технология фиксации информации в системе распределенных реестров (блокчейн) имеет ряд особенностей, которые определяют необходимость изменения норм материального права, регулирующего регистрацию возникновения и перехода прав на недвижимое имущество, так, например, технология блокчейн требует бесповоротности внесения записи в реестр.

По мнению ряда цивилистов, потребность в соответствующих изменениях возникла уже давно, а внедрение технологии блокчейн в систему регистрации может стать подходящим поводом для принятия изменений в законодательство, речь о которых пойдет ниже.

Как было упомянуто выше, российская регистрационная система строится по негативному типу, то есть запись в ЕГРН не имеет юридического значения, в случае, если сделка, на основании которой была осуществлена регистрация, является ничтожной или признана судом недействительной.

Данное обстоятельство порождает многочисленные судебные споры, результатом которых является аннулирование записи в ЕГРН, что обесценивает существование ЕГРН и делает нереализуемым принцип публичной достоверности, что, в свою очередь, негативно сказывается на положении добросовестных приобретателей, которые при покупке недвижимости полагаются на данные реестра.

По справедливому мнению Р.С. Бевзенко, выходом из данной ситуации является реформирование регистрационной системы, которое включает в себя следующий блок изменений.

Во-первых, поскольку в соответствии с п. 2 ст. 8.1. ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом<sup>2</sup>, то государственная регистрация должна иметь не информационную функцию, а легитимационную.

---

<sup>1</sup> Грушин И. Ю. BlockChain – решение проблем регистрации недвижимости // Московский экономический журнал. 2018. № 2. С. 12.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ : (ред. от 29 июля 2017 г.; с изм. и доп. от 6 авг. 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

Абсолютная достоверность реестра и достаточность изучения сведений, содержащихся в реестре, для целей определения правомочности отчуждателя на распоряжение недвижимостью в полной мере соответствуют самой идее существования реестра. Иначе с какой целью вносятся записи о правах в реестр, если данным сведениям никто не доверяет?

Таким образом, в качестве добросовестного приобретателя должно рассматриваться лицо, которое убедилось, в том, что в отношении продавца недвижимости, имеется запись в реестре о праве собственности на данное имущество, кроме того, никаких обременений, арестов, отметок о притязаниях на эту недвижимость со стороны третьих лиц в реестре не содержится. Для того, чтобы изменить распространенный в судебной практике подход к оценке добросовестности приобретателя, требуется специальное указание закона.

Во-вторых, целесообразным видится введение принципа бесповоротности записи. Он означает, что никакое третье лицо не может требовать исправления записи, если приобретатель был добросовестным (добросовестность, в свою очередь, должна определяться исключительно по записям и отметкам реестра). Бесповоротность может наступать по истечении определенного периода времени.

Суть данного принципа заключается в том, что после внесения записи в реестр в течение определенного времени у заинтересованного лица существует возможность потребовать внесения изменений в запись реестра (например, заинтересованное лицо считает запись в реестре незаконной, произведенной на основании подлога; такое лицо вправе в течение, например, полугода с момента внесения записи, которую он полагает незаконной, внести в реестр отметку о возражении и возбудить судебный спор относительно принадлежности данной недвижимости; если же отметка не внесена, потерпевший может лишь требовать возмещения убытков от причинителя вреда).

В-третьих, необходимо ограничить возможность «разворота» записи, внесенной в ЕГРН по добровольному заявлению. Общеизвестно, что основные сделки, которые оспариваются сегодня в судах – это сделки, которые были совершены вполне добровольно, однако впоследствии – под различными правовыми основаниями, в большинстве своем – надуманными – «рушатся в судах».

Предлагается следующий выход из сложившейся ситуации: если лицо добровольно обратилось в органы Росреестра с заявлением о регистрации перехода права либо обременения права, то недействительность сделки, во исполнение которой было подано заявление, не влечет за собой аннулирования записи реестра; если в результате совершения сделки лицо претерпело убытки, оно может взыскать их с причинителя, которым выступает,

соответственно, лицо, записанное в качестве правообладателя. Но титул, переданный или установленный добровольно по заявлению правообладателя, не будет подлежать изменению.

Бесспорно, должны быть предусмотрены исключения из данного правила, в частности, в случае если заявление о регистрации было подано под влиянием угрозы, то есть, отсутствовало волеизъявление лица на отчуждение имущества.

Таким образом, с помощью внедрения и реализации приведенных предложений возможно существенно сократить количество случаев, когда бы недвижимость изымалась у лиц, добросовестно приобретших ее.

Как было сказано выше, предлагаемые новеллы, касающиеся перехода регистрационной системы на технологию блокчейн, способны в данном случае выступить катализатором реформирования норм материального права, регулирующих весь механизм российской регистрационной системы, что в свою очередь, поспособствует пересмотру на законодательном уровне положений, касающихся защиты прав добросовестных приобретателей недвижимого имущества.

Таким образом, обобщая вышесказанное, представляется необходимым внесение следующих изменений в законодательство:

- введение принципа абсолютной достоверности и достаточности реестровой записи о праве (предполагаюшем, что кроме реестра никакая информация не должна собираться для целей проверки правильности титула контрагента);

- введение принципа бесповоротности записи реестра о возникновении (переходе) права;

- введение запрета на предъявление требования о возврате зарегистрированного права (в результате оспаривания сделки, расторжения договора и проч.), если регистрация права была произведена на основании добровольного волеизъявления предыдущего правообладателя;

- введение принципа полного возмещения потерь регистратором лицам, утратившим недвижимость в результате недостоверности реестра.

Общим результатом реализации вышеприведенных предложений должно стать:

- создание абсолютного доверия к записям, внесенным за пределами периода бесповоротности (защита против третьих лиц);

- исключение возможности оспаривания записей, которые были внесены по заявлению самого лица, оспаривающего запись (защита против контрагента);

- введение проверки наличия подлинной воли на внесение записи в реестр о распоряжении правом или установлении обременения в отношении недвижимости (защита контрагента, отчуждающего недвижимость);

- законодательное установление сниженного стандарта разумности и осмотрительности при совершении сделок с недвижимостью (защита добросовестного приобретателя недвижимости).

Вышеуказанные предложения не связаны напрямую с идеей внедрения технологии распределенных реестров, даже если в России не будет использоваться данная технология, необходимость реформирования законодательства, регулирующего регистрационную систему, давно назрела.

В конечном итоге реформирование действующего механизма регистрационной системы должно привести повышению доверия к реестру у субъектов гражданского оборота, а также к тому, что приобретателю недвижимости не будет вменяться в обязанность проверка всех правоустанавливающих документов, а осуществление разумных мер по проверке управомоченности контрагента будет ограничиваться осмотром приобретаемого недвижимого имущества и получение выписки из ЕГРН. Только тогда принцип публичной достоверности реестра недвижимости, содержащийся в ст. 8.1. ГК РФ, будет в полной мере реализован, и ЕГРН будет выполнять возложенную на него функцию.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В настоящей работе представлено исследование предусмотренного российским гражданским законодательством института добросовестного приобретения имущества, полученного от неуправомоченного отчуждателя. В частности проанализирована история возникновения и развития категории «добросовестный приобретатель», раскрыто понятие добросовестного приобретателя, охарактеризован правовой статус данного субъекта гражданского права, исследован вопрос о правовом основании и способе приобретения права собственности добросовестным приобретателем, выделены и исследованы элементы сложного юридического состава приобретения права собственности добросовестным приобретателем, проанализированы теоретические взгляды относительно допустимости ограничения виндикации в пользу добросовестного приобретателя, выделены условия ограничения виндикации и проанализированы точки зрения касательно необходимости включения того или иного условия в законодательную конструкцию ограничения виндикации.

Кроме того, в работе подробно рассмотрен вопрос о «стандарте» поведения добросовестного приобретателя, без определения которого невозможно сделать вывод о том, знал и мог ли знать приобретатель о неуправомоченности отчуждателя.

В настоящей работе представлен анализ правовых позиций высших судебных инстанций по вопросу о распространении установленной на законодательном уровне презумпции добросовестности в отношении добросовестного приобретателя.

В работе освещены результаты исследования правовой природы конкуренции вещно-правовых и обязательствственно-правовых исков, приведены правовые позиции правоприменителей и подходы деятелей науки относительно существования и допустимости конкуренции исков.

Также предметом исследования выступили положения законодательства, регулирующие возникновение права собственности добросовестного приобретателя на недвижимое имущество, раскрыта правовая природа государственной регистрации недвижимого имущества, исследована проблема реализации на практике провозглашенного законодательством принципа публичной достоверности реестра недвижимости, проиллюстрирован на примере конкретных дел сформировавшийся судебной практикой подход к пониманию стандарта добросовестного поведения приобретателя недвижимого имущества, приведены статистические данные по спорам об оспаривании записи о праве в реестре недвижимости, выявлены фундаментальные проблемы, возникающие в сфере

оборота недвижимости, непосредственно оказывающие влияние на положение добросовестного приобретателя недвижимого имущества.

В результате исследования указанных вопросов были сформулированы следующие выводы.

1. Гражданское право, призванное обеспечить соблюдение баланса интересов всех участников гражданского оборота, основываясь на принципах справедливости и равенстве всех перед законом, допускает случаи ограничения возможности собственником истребования своей вещи из чужого незаконного владения. Путем установления соответствующих условий ограничения виндикации обеспечивается защита лица, которое не знало и не могло знать о том, что имущество было им приобретено от неуправомоченного лица (добросовестный приобретатель).

2. В науке гражданского права существует несколько теорий относительно допустимости ограничения виндикации. Классификация указанных теорий, в свое время, была дана Б.Б. Черепахиным. Так, правоведом было выделено три теории: теория «неограниченной виндикации», теория «неограниченной защиты добросовестного приобретателя» и теория «наименьшего зла». В законодательстве Российской Федерации реализована теория «наименьшего зла» как компромисс между собственником утраченной вещи и ее добросовестным приобретателем.

3. В Гражданском кодексе Российской Федерации предусмотрены следующие условия ограничения виндикации: добросовестность приобретателя, возмездность приобретения, выбытие вещи из владения собственника по его воле, а также случаи, когда в качестве предмета спора выступают деньги и ценные бумаги на предъявителя.

4. На законодательном уровне не установлено, что выступает в качестве основания и способа приобретения права собственности добросовестным приобретателем. В юридической доктрине сложился подход, согласно которому добросовестное приобретение права собственности является самостоятельным основанием приобретения права собственности и представляет собой сложный юридический состав, включающий в себя такие элементы, как добросовестность приобретателя, поступление вещи во владение приобретателя, возмездность приобретения, выбытие вещи из владения собственника по его воле, наличие сделки между неуправомоченным отчуждателем и добросовестным приобретателем.

5. Добросовестность приобретателя как одно из условий ограничения виндикации и один из элементов сложного юридического состава приобретения права собственности понимается в цивилистике в двух смыслах: объективном и субъективном. Добросовестность в объективном смысле представляет собой стандарт разумного и осмотрительного поведения

приобретателя, что выражается в принятии им соответствующих мер по проверке управомоченности отчуждателя. Добросовестность в субъективном смысле подразумевает незнание приобретателя об отсутствии полномочий продавца на отчуждение ему вещи, кроме того незнание должно быть извинительным, то есть лицо будет считаться добросовестным, если оно не знало и не могло знать о данных обстоятельствах.

6. Поскольку на законодательном уровне не определены пределы осуществления приобретателем разумных мер по проверке своего контрагента, стандарт разумного поведения приобретателя подлежит определению на основании судебного усмотрения. Таким образом, имеет место проблема определения достаточности мер, предпринятых приобретателем перед совершением сделки, чтобы считаться добросовестным. Представляется, что такие меры должны различаться в зависимости от вида имущества (движимое или недвижимое) и его ценности, а также статуса приобретателя.

7. В действующем законодательстве отсутствует специальная презумпция добросовестности приобретателя чужого имущества, что приводит на практике к различному пониманию судами распределения бремени доказывания в спорах о виндикации. Представляется, что общая презумпция добросовестности, предусмотренная Гражданским кодексом Российской Федерации, должна распространяться также в отношении добросовестного приобретателя имущества.

8. Конкуренция вещно-правового и обязательственно-правового исков при защите своего права собственником, утратившего вещь, не допускается. Применение определенного способа защиты предопределяется юридической природой права. Виндикация применяется в случае, если обязанность возвратить имущество не вытекает из содержания нарушенного ранее возникшего договорного обязательства. Недопущение конкуренции исков способствует правильному установлению судом юридических фактов и применению соответствующих норм права.

9. Регистрационная система в России относится к типу «негативных» регистрационных систем, в которых запись реестра имеет юридическое значение только в том случае если сделка (акт государственного (муниципального) органа и др.), на основании которой была внесена запись, является действительной; недействительность основания означает то, что записанное право считается несуществующим.

10. Российская правовая система в настоящее время содержит в себе значительное количество оснований для оспаривания сделок, а существующая судебная практика свидетельствует о том, что суды ими охотно пользуются, признавая недействительными десятки тысяч договоров ежегодно.

11. Фактически принцип публичной достоверности, на основании которого должна строиться регистрационная система, не реализуется. На практике запись в реестре не является достаточным обстоятельством для того, чтобы считать контрагента по сделке управомоченным на отчуждение недвижимого имущества, стороны привлекают юристов, изучают все цепочки передачи титулов на недвижимость, осуществляют после состоявшейся сделки титульное страхование.

12. Защита добросовестных приобретателей в судебной практике выстроена таким образом, что приобретатель обязан проверить все возможные обстоятельства и факты, связанные с недвижимостью, и принять на себя риск утраты права на недвижимость, в случае обнаружения в дальнейшем порока сделки.

13. В российской регистрационной системе фактически сведена на нет гарантирующая функция реестра (которая помогает быстро и полностью восстановить интересы лица, потерпевшего потери в результате истребования у него недвижимого имущества); нынешняя система регистрации основана на принципе вины регистратора (которую практически никогда не удастся доказать в суде), следовательно, риски истребования недвижимости, приобретенной по записям реестра, концентрируются на участниках сделок.

В целях совершенствования законодательства, регулирующего добросовестное приобретение имущества, предложены следующие пути решения вышеизложенных проблем, направленные на обеспечение защиты прав добросовестного приобретателя:

- установление на законодательном уровне презумпции добросовестности приобретателя имущества. Для официального введения данной презумпции пункт 1 статьи 302 ГК РФ необходимо изложить в следующей редакции: «Если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли, или если собственник докажет, что приобретатель знал или мог узнать о том, что лицо, у которого он приобрел имущества, не имело право его отчуждать»;

- нормативное закрепление элементов основания – юридического состава добросовестного приобретения имущества от неуправомоченного отчуждателя и юридического факта-способа приобретения права собственности на движимое имущество добросовестным приобретателем, наступлением которого будет определяться возникновение права собственности у добросовестного приобретателя движимого имущества;

- введение обязательного нотариального удостоверения всех сделок с недвижимостью, влекущих изменение записи в реестре, при условии пересмотра нотариальных тарифов в сторону их уменьшения и установления бесперебойного электронного взаимодействия нотариата и Росреестра;

- закрепление принципа абсолютной достоверности и достаточности реестровой записи о праве, который предполагает, что достаточной мерой для проверки титула контрагента при совершении сделки купли-продажи недвижимого имущества будет считаться получение выписки из ЕГРН, свидетельствующей о наличии записи о праве;

- введение принципа бесповоротности записи реестра о возникновении (переходе) права;

- установление запрета на предъявление требования о возврате зарегистрированного права (в результате оспаривания сделки, расторжения договора и проч.), если регистрация права была произведена на основании добровольного волеизъявления предыдущего правообладателя;

- введение принципа полного возмещения потерь регистратором лицам, утратившим недвижимость в результате недостоверности реестра.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : принята всенар. голосованием от 12 дек. 1993 г. : (с учетом поправок от 21 июля 2014 г. № 11-ФКЗ) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2019. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ : (ред. от 29 июля 2017 г.; с изм. и доп. от 6 авг. 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2019. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
3. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате № 4462-1 [Электронный ресурс] : утв. ВС РФ 11 фев. 1993 г.: (ред. от 03 июля 2016 г.; с изм. и доп., вступ. в силу с 01 июля 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2019. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
4. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс] : федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ : (ред. от 3 июля 2016 г.; с изм. и доп., вступ. в силу с 1 янв. 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2019. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
5. О внесении изменений в статью 223 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Электронный ресурс] : федеральный закон от 30 дек. 2004 г. № 217-ФЗ : (с изм. от 3 июля 2016 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2019. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
6. О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 дек. 2012 г. № 302-ФЗ : (ред. от 04.03.2013) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2019. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
7. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 29 июля 2017 г.; с изм. и доп. от 11 авг. 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2019. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
8. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 3 авг. 2018 г. № 338-ФЗ //

КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. Электрон. дан. – М., 2019. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

9. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации [Электронный ресурс] : одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07 окт. 2009 г. // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

10. Проект Федерального закона N 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Рос. газ. 2012. 7 фев.

11. Указ Президента РФ от 18.07.2008 N 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» // «Собрание законодательства РФ». 21.07.2008. N 29 (ч. 1). ст. 3482.

12. Указ Президиума ВС РСФСР от 24.02.1987 N 5375-XI «О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс РСФСР и некоторые другие законодательные акты РСФСР» // «Ведомости ВС РСФСР». 1987. № 9. ст. 250.

13. Свод законов гражданских // Свод законов Российской империи. Т. X. Ч. I. С. 56.

14. Гражданское уложение: Проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения / Под ред. И.М. Тютрюмова. СПб., 1910. Т. 2. С. 250.

15. Гражданский кодекс РСФСР // «СУ РСФСР». 1922. № 71. С. 904.

16. Гражданский кодекс РСФСР // «Ведомости ВС РСФСР». 1964. № 24. ст. 407.

17. Аверьянова М. В. Защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве : автореф. дис. ...канд. юрид. наук / М. В. Аверьянова. – М.: Ин-т государства и права РАН, 2001. – 22 с.

18. Авласевич А. И. Проблемы защиты добросовестного приобретателя при отчуждении ему вещи неуправомоченным лицом // Иваново-Вознесенский юридический вестник. 2001. № 7/8. С. 5.

19. Азнаев А. М. Нотариальное удостоверение и государственная регистрация сделок с недвижимостью: возникшие противоречия с нормами конституционного и гражданского права // Нотариус. – 2007. – № 4. – С. 65 - 69.

20. Алексеев В.А. Публичная достоверность реестра прав на недвижимость: действующий принцип или дело будущего? // Закон. – 2016. – № 11. – С. 125-132.

21. Амфитеатров Г. Н. Вопросы виндикации в советском праве // Советское государство и право. – 1941. – № 2. – С. 48-49.
22. Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 16.08.2016 по делу № 33-8180/2016 // КонсультантПлюс: справ. Правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2017. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
23. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 21.10.2015 № 33-16601/2015 по делу № 2-1915/2015 [Электронный ресурс] : судебная практика по гражданским делам // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2019. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
24. Афанасьева И.В., Кузнецова М.Н. «Приобретение права собственности от неуправомоченного отчуждателя в контексте современного законодательства» // «Юрист». 2004. № 1. С. 22-26.
25. Бадулина Е. В. Система государственной регистрации недвижимости в России: этапы становления и перспективы развития // Имущественные отношения в РФ. – 2017. – № 7 (190). С. 6-16.
26. Бардзкий А. Э. Добросовестное приобретение движимости (несколько слов по поводу докторской диссертации профессора Императорского Варшавского Университета И. Н. Трепицына «Приобретение движимостей в собственность от лиц, не имеющих права на их отчуждение»). / А. Э. Бардзкий. – Одесса, 1909. – 78 с.
27. Бевзенко Р. С. Добросовестный приобретатель квартиры: стандарт добросовестности [Электронный ресурс] // Закон.ру. – Электрон. дан. [Б. м.], 2019. – URL: [https://zakon.ru/blog/2014/10/13/dobrosovestnyj\\_priobretatel\\_kvartiry\\_standart\\_dobrosovestnosti](https://zakon.ru/blog/2014/10/13/dobrosovestnyj_priobretatel_kvartiry_standart_dobrosovestnosti) (дата обращения: 01.03.2019).
28. Бевзенко Р. С. Тезисы для конференции «Момент возникновения и перехода прав и модели регистрационной системы: принцип внесения vs. принцип противопоставимости» [Электронный ресурс] // Юридический институт «М-Логос». – Электрон. Дан. – [Б. м.], 2019. – URL: [https://m-logos.ru/publications/nauchnyi\\_kruglyi\\_stol\\_moment\\_vozniknoveniya\\_i\\_perehoda\\_prav\\_i\\_modeli\\_registracionnoi\\_sistemy\\_princip\\_vneseniya\\_vs\\_princip\\_protivopostavivosti/](https://m-logos.ru/publications/nauchnyi_kruglyi_stol_moment_vozniknoveniya_i_perehoda_prav_i_modeli_registracionnoi_sistemy_princip_vneseniya_vs_princip_protivopostavivosti/) (дата обращения: 01.03.2019).
29. Бевзенко Р. С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. – 2011. – № 5. – С. 6-10.
30. Бевзенко Р. С. Принципиальные положения статьи 8.1. Гражданского кодекса Российской Федерации о государственной регистрации прав на имущество // Закон. – 2015. – № 4. – С. 29–38.

31. Белова Д. А. Особенности правового статуса добросовестного приобретателя // *Законы России*. 2010. № 9. С. 15.
32. Болотская С. В. Практика рассмотрения дел о продаже чужого жилья в судебном порядке // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. – 2015. – № 7. – С. 66—70.
33. Большой юридический словарь/ Под ред. А. Я. Сухарева. — 3-е изд., доп. и перераб. – М.: ИНФРА-М, 2007. – 858 с.
34. Братусь С. Н. Субъекты гражданского права. – М., 1950. – 246 с.
35. Брун М. И. Хроника гражданского суда // *Юридический вестник*. 1836. Том XXIII. Книга первая (сентябрь). С. 716.
36. Ведерников М. А. Правовой статус добросовестного приобретателя: теоретический и практический аспект : Автореф. дис. на соиск. уч. степ. канд. юр. Наук. – М., 2009.
37. Вердиян Г. В. Понятие добросовестности в дореволюционном и советском гражданском праве: динамика развития и научного осмысления // *Международный научно-практический журнал «Правозащитник»*. № 1/2013. 2013.
38. Витрянский В. В. Недействительность сделок в арбитражно–судебной практике // *Гражданский кодекс России. Проблемы, теория, практика*. М., 1998.
39. Волочай Ю. А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии : монография. – М.: Статут, 2013. – 131 с.
40. Гаврилова Ю.А. Развитие института добросовестного приобретателя в законодательстве Российской Федерации (теоретико–правовой аспект) // *Вестник Саратовской государственной академии права* 2010. № 6(76) С. 80–83.
41. Гладкий В. В. Эволюция принципа публичной достоверности в гражданском праве // *Известия вузов. Северо-Кавказский регион. Серия: Общественные науки*. – 2013. – № 6 (178). – С. 78-81.
42. Говейко С. Н. Технология блокчейн и рынок недвижимости // *Вопросы науки и образования*. – 2018. – № 26 (38). – С. 37.
43. Горбатов К. А. Элементы добросовестного приобретения права собственности // *Журнал «Советник юриста»*. №11. 2011. С. 7.
44. Гордон В. М. К вопросу: приобретене движимости от несобственника (отзыв о диссертации). Харьков, 1909. С. 25.
45. *Гражданский процесс* / отв. ред. М.С. Шакарян. – М., 1993. – 324 с.

46. Гражданское право : в 3 т. / отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. 6-е изд., перераб. и доп. – М. : ТК Велби : Проспект, 2004. – Т. 1. – 796 с. ; Т. 2. – 848 с.
47. Гражданское право: в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. – М.: Волтерс Клувер, 2006. – 800 с.
48. Грибанов В. П. Осуществление и защита гражданских прав. / В. П. Грибанов. – Москва : Изд-во Статут, 2000. – 411 с.
49. Груздев В. В. Последствия отчуждения имущества собственника неуправомоченным лицом // Журнал «Юридический мир». № 1 (253). 2018. С. 39.
50. Грушин И. Ю. Blockchain – решение проблем регистрации недвижимости // Московский экономический журнал. – 2018. – № 2. – С. 12.
51. Демкина А. В., Бадулина Е. В. Проблема обеспечения достоверности ЕГРН и защиты добросовестного приобретателя недвижимого имущества // Нотариус. – 2016. – № 1. – С. 13-17.
52. Дерхо Д. С. Признание добросовестным приобретателем // [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справ. Правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2017. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
53. Заботкин А. О. Действие презумпции добросовестности в нормах о виндикации в российском гражданском праве // Манускрипт. – 2017. – № 12-3 (86). – С. 61-63.
54. Иоффе О. С. Обязательственное право. – М., 1975. – 880 с.
55. Кабашный Е.Г. Проблемы виндикации недвижимого имущества у добросовестного приобретателя // «Власть Закона». 2015. № 3. С. 13.
56. Кавелин К. Д. Права и обязанности по имуществам и обязательствам в применении к русскому законодательству. СПб.: Типография М. Стасюлевича. М., 1879. С. 237.
57. Качалова Е. Ю. Защита субъективных гражданских прав от посягательств (гражданско-правовой аспект): автореф. дис. ... канд. юрид. наук. / Е. Ю. Качалова. – Краснодар, 2008. – 22 с.
58. Кириллова Е. А. Обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью: реальность и перспективы // Нотариус. – 2015. – № 6. – С. 11-13.
59. Коновалов А. В. Владельческая защита в российском праве // Правоведение. 2001. № 4. С. 134 – 144.
60. Костюк Н. В. Добросовестное приобретение имущества и право собственника на виндикацию (вопросы теории и практики) : автореф. дис. ...канд. юрид. наук / Н. В. Костюк. – Москва, 2012 г. – 25 с.

61. Костюк Н. В. Истребование имущества от добросовестного приобретателя / Н. Костюк. – Москва : Изд-во Хозяйство и право, 2004. – 61 с.
62. Кочеткова Ю. А. Соотношение вещно-правовых и обязательствственно-правовых способов защиты права собственности // Актуальные проблемы гражданского права. – 2000. – Вып. № 2. – С. 30-34.
63. Латыев А. Н. Вещные права в гражданском праве: понятие и особенности правового режима : дис. ... канд. юрид. наук. / А. Н. Латыев. – Екатеринбург, 2004. – 175 с.
64. Лоренц Д. В. Виндикация: юридическая природа и проблемы реализации: Монография. — М.: ИНФРА-М, 2011. – 164 с.
65. Лоренц Д. В. Влияние юридических фикций на виндикацию выморочного имущества в свете позиции Конституционного Суда Российской Федерации // Журнал российского права. – 2018. – № 10. – С. 45-60.
66. Михайлов С. В. Значение категории добросовестности для обязательственных отношений и последствий недействительности договоров цессии. / Недействительность в Гражданском праве: проблемы, тенденции, практика: Сборник статей /Отв. Ред. М.А. Рожкова. Статут. 2006. – 456 с.
67. Молодыко К. Ю. Виндикация в практике Конституционного Суда Российской Федерации и судебной статистике // Вестник Санкт-Петербургского университета. – 2017. – № 2. – С. 225—241.
68. Морозов Д. Н. Проблемы защиты Гражданских прав залогодержателя и добросовестного приобретателя предмета залога. // Вестник ВАС РФ. 2007. № 12. С. 18–26.
69. Мурзин Д. В. Добросовестное приобретение имущества по договору // Проблемы теории гражданского права. – 2003. – С. 77-83.
70. Муромцев С. А. Гражданское право древнего Рима. – М., 1883. – 324 с.
71. Нестерова О. В. Добросовестность приобретателя как основание его защиты // «Правопорядок: история, теория, практика». № 1(12). 2017. С. 32.
72. Новгородова Я. Ю. Правовое значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Проблемы Науки. – 2016. – № 37 (79). – С. 86-88.
73. Новикова Т. В. Презумпция добросовестности участников гражданских правоотношений: значение и практическое применение // Альманах современной науки и образования. – 2007. – № 7 (7): в 2 ч. Ч. II. – С. 127-128.
74. Новицкий И. Б., Перетерский И. С. Римское частное право. Учебник. М: Юристъ. 2004. – 214 с.
75. О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Электронный ресурс]: постановление Пленума

Высшего Арбитражного Суда РФ № 8 от 25 февраля 1998 г. // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2019. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

76. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Электронный ресурс] : Постановление Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апр. 2010 г. : (ред. от 23 июня 2015 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2019. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

77. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 25 от 23 июня 2015 г. // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2019. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

78. Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления [Электронный ресурс] : утвержден Президиумом ВС РФ 1 окт. 2014 г. // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2019. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

79. Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения [Электронный ресурс] : информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13 ноября 2008 г. № 126 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2019. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

80. Определение Верховного Суда РФ от 01.02.2018 № 305-ЭС17-1675 по делу № А41-103283/2015 // [Электронный ресурс] : судебная практика по гражданским делам // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2019. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

81. Определение Верховного Суда РФ от 08.09.2017 № 301-ЭС17-11702 по делу № А17-5026/2014 [Электронный ресурс] : судебная практика по гражданским делам // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. Электрон. дан. – М., 2019. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

82. Определение Верховного Суда РФ от 26.03.2015 № 305-ЭС14-5473 по делу № А41-268/14 [Электронный ресурс] : судебная практика по гражданским делам // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2019. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

83. Определение Верховного Суда РФ от 26.09.2016 № 309-ЭС16-11539 по делу № А07-8387/2014 [Электронный ресурс] : судебная практика по гражданским делам // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2019. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
84. Осташевский М. А. Защита прав добросовестного приобретателя : дисс. ...канд. юрид. наук. /М.А. Осташевский. – Краснодар, 2006. – 178 с.
85. Петражицкий Л. И. Права добросовестного владельца на доходы с точек зрения догмы и политики гражданского права. / Л. И. Петражицкий. – Москва : Изд-во Статут, 2002. – 426 с.
86. По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева» [Электронный ресурс] : Постановление Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 № 6-П // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2019. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
87. По делу о проверке конституционности положений статьи 31.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в связи с жалобой граждан В.А. Князык и П.Н. Пузырина [Электронный ресурс] : Постановление Конституционного Суда РФ от 04.06.2015 № 13-П // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2019. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
88. По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца [Электронный ресурс] : Постановление Конституционного Суда РФ от 22 июня 2017 г. № 16-П // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2019. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
89. Подшивалов Т. П. Судебная практика о порядке оспаривания зарегистрированного права на недвижимость // Право и экономика. – 2013. – № 2. – С. 75-79.
90. Подшивалов Т. П., Демидова Г. С. Принципы гражданского права и их реализация: монография / Подшивалов Т.П., Демидова Г.С. Москва: Проспект. 2017. С. 302.
91. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. / И. А. Покровский. – Москва : Изд-во Юристъ, 2013. – 198 с.
92. Попова А. В. Понятие принципа добросовестности в обязательственном праве: европейские и российские подходы // Юрист. – 2005. – № 9. – С. 4-7.

93. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 04.07.2017 № Ф01-2250/2017 по делу № А17-5026/2014 [Электронный ресурс] : судебная практика по гражданским делам // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2019. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
94. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 05.07.2017 № Ф09-3088/17 по делу № А60-42204/2016 [Электронный ресурс] : судебная практика по гражданским делам // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2019. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
95. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 21.08.2017 № Ф09-4383/17 по делу № А60-36594/2016 [Электронный ресурс] : судебная практика по гражданским делам // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2019. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
96. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 16.05.2017 № Ф10-4375/2013 по делу № А36-3186/2012 [Электронный ресурс] : судебная практика по гражданским делам // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2019. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
97. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 04.07.2017 № Ф01-2250/2017 по делу № А17-5026/2014 [Электронный ресурс] : судебная практика по гражданским делам // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2019. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.
98. Рассказова Н. Ю., Иванов А. А., Скловский К. И., Латышев А. Н., Бевзенко Р. С., Петров Е. Ю. Виндикация у добросовестного приобретателя: еще одно исключение? // Закон. – 2017. – № 7. – С. 22-29.
99. Рахмилович В. А. О праве собственности на вещь, отчужденную неууправомоченным лицом добросовестному приобретателю (к вопросу о приобретении права от неууправомоченного лица) // Проблемы современного Гражданского права: Сб. статей. М.: Городец, 2000. С. 126–151.
100. Римское частное право : учебник для бакалавров и магистров / И. Б. Новицкий [и др.]. – Москва : Изд-во Юрайт, 2017. – 607 с.
101. Ровный В. В. Эвикция: проблемы конкуренции исков и права собственности // Правоведение. 2000. № 5. С. 135–150.
102. Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. 2-е изд. перераб. – М.: Статут, 2011. Т. I. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права. – 958 с.

103. Рыбаков В. А. Собственность и право собственности. / В. А. Рыбаков, В. А. Тархов В.А. – 3-е изд., доп. – Уфа : Изд-во Юрист, 2007. – 130 с.
104. Самойлов Е. Ю. Публичная достоверность при приобретении недвижимого имущества: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Е. Ю. Самойлов. – М., 2010. – 25 с.
105. Сводные статистические сведения о деятельности федеральных судов общей юрисдикции и мировых судей за 2016 год [Электронный ресурс] // Судебный департамент при Верховном суде РФ. Данные судебной статистики. –Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=3832> (дата обращения: 16.01.2019).
106. Сводные статистические сведения о деятельности федеральных судов общей юрисдикции и мировых судей за 2017 год [Электронный ресурс] // Судебный департамент при Верховном суде РФ. Данные судебной статистики. –Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4476> (дата обращения: 16.01.2019).
107. Сводные статистические сведения о деятельности федеральных судов общей юрисдикции и мировых судей за 2018 год [Электронный ресурс] // Судебный департамент при Верховном суде РФ. Данные судебной статистики. –Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4476> (дата обращения: 10.02.2019).
108. Синицын С. А. Защита добросовестного приобретателя жилья: состояние и перспективы развития российского гражданского законодательства // Законодательство. – 2017. – № 4. – С. 10—18.
109. Скловский К. И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. – М.: Статут, 2004. – 365 с.
110. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве. – М., 2000. –543 с.
111. Станкевич А. В. Некоторые вопросы статуса добросовестного приобретателя в спорах с таможенными органами // Журнал российского права. 2005. № 6. С. 15–26.
112. Толстой Ю. К. Проблемы соотношения требований о защите гражданских прав // ИВУЗ. Правоведение. – 1999. – № 2. – С. 134-142.
113. Толстой Ю. К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. / Ю. К. Толстой. – Ленинград: Изд-во Лениздат, 2005. – 219 с.
114. Трепицын И. Н. Приобретение движимостей в собственность от лиц, не имеющих право на их отчуждение. – Варшава, 1907. – 674 с.
115. Тузов Д. О. Реституция при недействительности сделок и защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве /Д. О. Тузов. М.: Статут. 2007. – 206 с.

116. Тузов Д. О. К вопросу об основании приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя // Гражданское законодательство Республики Казахстан. — Алматы, 2003. Вып. 15. С. 116.
117. Тузов Д. О. Реституция и виндикация: проблемы соотношения // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3. С. 114-135.
118. Тымчук Ю. А. Инновационные подходы в правовом регулировании механизма государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Legal Concept. – 2018. – Т. 17. – № 4. – С. 53–59.
119. Халфина Р. О. Право личной собственности. – М., 1964. – 256 с.
120. Хаскельберг Б. Л. Гражданское право: Избранные труды. – Томск: ОАО «Издательство «Красное знамя», 2008. – 438 с.
121. Храпцов К. В. Критерии оценки добросовестности приобретателя имущества в судебно–арбитражной практике // Право и экономика. 2007. № 6. С. 16.
122. Хузмиева М. Б. Защита права собственности и иных вещных прав от посягательств : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. / М. Б. Хузмиева. – Краснодар, 2009. – 24 с.
123. Черепяхин Б. Б. Труды по гражданскому праву. / Б. Б. Черепяхин. – Москва : Изд-во Статут, 2001. – 479 с.
124. Шеметова Н. Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: правовое значение и проблемы применения // Экономика и право. – 2014. – Вып. 2. – С. 201-221.
125. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. / Г. Ф. Шершеневич. – Москва : Изд-во Спарк, 1995. – 163 с.
126. Эрделевский А. «Об истребовании имущества у добросовестного приобретателя» // Хозяйство и право 2005. № 5. С. 1-11.