

Научная статья

УДК 347.23

ПРАВОВЫЕ МЕХАНИЗМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НЕЗЫБЛЕМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ

**Кондратович Наталья Михайловна, к.ю.н., доцент кафедры конституционного права юридического факультета, Белорусский государственный университет, Минск, Беларусь,
kondratn.minsk@yandex.ru**

Аннотация

В статье поднимается проблема защиты прав и законных интересов собственника (первоначального собственника) и добросовестного приобретателя как собственника. Основное внимание уделено проблеме истребования добросовестно приобретённого имущества, которое ранее было из владения первоначального собственника по независящим от него обстоятельствам. Рассмотрены некоторые примеры судебной практики, отражённые в актах Конституционного Суда и Верховного Суда РФ, связанные со спорами по поводу истребования имущества, а именно жилых помещений. Однако в целом рассматриваемая проблема касается не только жилых помещений, но и любого иного дорогостоящего имущества, в том числе иной недвижимости, автотранспорта и пр., на что тоже указывается в статье. Обозначены критерии оценки добросовестности, учитываемые в рамках защиты права собственности. Автором положительно оценивается производимая за счет государства компенсация за истребованное имущество как инструмент защиты интересов добросовестного приобретателя, но отмечаются недостатки этого инструмента, а именно необходимость самостоятельного обращения в суд (при наличии фактической возможности рассмотрения вопроса о компенсации в рамках судебного разбирательства по делу об истребовании имущества). Указывается на возможность получения компенсации исключительно гражданам за жилые помещения. Основная мысль, обосновываемая автором,

состоит в целесообразности распространения механизма компенсации на все дорогостоящие сделки, в том числе с участием юридических лиц, но при одновременном наделении государства правом предъявления регрессных требований к нарушителям, по вине которых имущество выбыло из владения первоначального собственника.

Ключевые слова: ЕГРН, законность сделки, принцип добросовестности, добросовестный приобретатель, защита прав добросовестного приобретателя, права собственника, право собственности

Статья поступила в редакцию 16.04.2025, одобрена после рецензирования 20.05.2025, принята к публикации 17.06.2025.

Original article

LEGAL MECHANISMS FOR ENSURING THE INVIOABILITY OF THE PROPERTY RIGHT OF A BONA FIDE ACQUIRER

**Kondratovich Natalia Mikhailovna, Candidate of Law, Associate Professor of
the Department of Constitutional Law of the Law Faculty, Belarusian State
University, Minsk, Belarus**

Abstract

The article raises the issue of protecting the rights and legitimate interests of the owner (the original owner) and the bona fide acquirer as the owner. The main attention is paid to the problem of the claim of conscientiously acquired property, which was previously disposed of by the original owner due to circumstances beyond his control. Some examples of judicial practice reflected in the acts of the Constitutional Court and the Supreme Court of the Russian Federation related to disputes over the claim of property, namely residential premises, are considered. However, in general, the problem under consideration concerns not only residential premises, but also any other expensive property, including other real estate, vehicles, etc., which is also indicated in the article. The criteria for assessing good faith, which are taken into account in the framework of

the protection of property rights, are outlined. The author positively assesses the compensation provided by the state for the claimed property as a tool to protect the interests of a bona fide acquirer, but notes the disadvantages of this tool, namely the need to apply to the court independently (if there is an actual possibility of considering compensation in the framework of judicial proceedings in the case of property claim). The possibility of receiving compensation exclusively to citizens for residential premises is indicated. The main idea, justified by the author, is the expediency of extending the compensation mechanism to all expensive transactions, including those involving legal entities, but at the same time giving the state the right to make recourse claims against violators, through whose fault the property was removed from the possession of the original owner.

Keywords: EGRN, legality of the transaction, principle of good faith, bona fide acquirer, protection of the rights of a bona fide acquirer, the rights of the owner, the right of ownership

Введение

Идея признания и обеспечения государственной охраны права собственности, в том числе частной собственности, без сомнения рассматривается как фундамент экономической политики современного цивилизованного государства. При более широком рассмотрении указанной идеи становится очевидной ее основополагающая роль и в общей государственной политике, потому как многие институты современного государства и общества базируются на указанной идее. То есть в целом указанная идея находит выражение практически в любой сфере, так или иначе связанной с удовлетворением материальных потребности (интересов) государства, общества, каждого гражданина, где признаются и защищаются равным образом государственная, частная, также иные формы собственности.

Подтверждением изложенных тезисов, безусловно, являются нормы Конституции РФ [1], посвященные вопросам собственности, из которых следует

юридическое равенство разных форм собственности в части признания и государственной охраны, а также особая роль частной собственности. Помимо того, уместно упомянуть Гражданский кодекс РФ [2] (далее – ГК РФ), как довольно объемный источник законодательства, во многом ориентированный именно на упорядочение соответствующих отношений собственности и иных связанных и ними отношений. Из этого можно судить о крайне важной роли права собственности, а также роли инструментов, обеспечивающих незыблемость этого права. И такого рода инструменты можно назвать «ахиллесовой пятой» российского гражданского права, в том числе в контексте охраны (защиты) прав добросовестного приобретателя. Именно на этой проблематике автор статьи акцентирует внимание.

Основная часть

Детализируемые в ГК РФ конституционные идеи незыблемости права собственности, в том числе частной, требуют особого внимания, поскольку именно ими (как в части закрепления, так и в части правоприменения) определяется реальная проблематика данного исследования. Они сосредоточены преимущественно в гл. 20 ГК РФ и в целом состоят в следующем:

- 1) наделение собственника правом истребовать свое имущество из чужого неправомерного владения (ст. 301 ГК РФ);
- 2) установление которых ограничений на истребование имущества от добросовестного приобретателя (ст. 302 ГК РФ);
- 3) наделение собственника правом требовать устранения любых нарушений его права (ст. 304 ГК РФ);
- 4) наделение собственника правом на получение возмещения в связи с прекращением права собственности по решению уполномоченных органов (ст.ст. 279, 306 ГК РФ).

В целом указанные нормы представляются и логически, и юридически обоснованными. Содержание данных норм не вызывает вопросов о их соответствии Конституции РФ в части признания и защиты права собственности.

Однако, об эффективном решении задачи обеспечения правовых гарантий добросовестному приобретателю имущества говорить не приходится, когда его интересы вступают в конфликт с интересами предыдущего законного собственника. Для более детального осмысления этих нюансов обратимся к ст. 302 ГК РФ, которая позволяет истребовать от добросовестного приобретателя имущество в тех случаях, когда оно выбыло из владения законного собственника или иного законного владельца помимо его воли. В этом смысле, учитывая п. 1 указанной статьи, не приходится говорить о том, что права добросовестного приобретателя безоговорочно защищены: любой субъект, приобретя то или иное имущество, даже предварительно предприняв все разумные допускаемые законом меры для обеспечения юридической чистоты сделки, может в итоге лишиться приобретенного имущественного объекта. С другой стороны, указанная норма позволяет собственнику быть уверенным в том, что даже в результате неправомерного выбытия из его владения имущества и последующей продажи, оно может быть истребовано на совершенно законных основаниях. В этом весь парадокс ситуации.

Поэтому говорить об однозначно несправедливых нормах ГК РФ в части защиты права собственности не приходится. Здесь усматриваются некоторые противоречия интересов разных субъектов, причем одновременно являющихся добросовестными.

В тоже время законодатель устанавливает некоторые ограничения в части реализации возможности истребования имущества от добросовестного приобретателя. Так, согласно п. 3 ст. 302 ГК РФ, деньги, а также ценные бумаги на предъявителя истребованию от добросовестного приобретателя не подлежат. Помимо того, ГК РФ в п. 4 ст. 302 исключает возможность истребования жилого помещения от добросовестного приобретателя по истечении 3 лет с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр о праве собственности. Причем это касается именно первого добросовестного приобретателя. Поэтому не случайно положения ГК РФ, призванные обеспечить

защиту прав и законных интересов собственника, в том числе являющегося добросовестным приобретателем, оказывались в центре внимания судов высших инстанций – Конституционного и Верховного судов РФ.

Так, в 2021 г. Конституционный Суд РФ, оценивая соответствие Основному Закону страны п. 1 ст. 302 ГК РФ, но в контексте распоряжения общим имуществом супругов, подчеркнул, в частности:

1) важность защиты прав добросовестных субъектов гражданских правоотношений, которые проявляют добрую волю, разумную осмотрительность и осторожность;

2) недопустимость игнорирования законных интересов приобретателя жилья;

3) невозможность рассмотрения самого факта внесения соответствующей записи о праве на жилье в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) как неопровержимого доказательства наличия такого права;

4) презумпция добросовестности приобретателя жилого помещения, который доверяет данным ЕГРН, совершая сделку в отношении такого объекта;

5) принятие супругом своевременных мер по контролю над общим имуществом и надлежащему оформлению своего права собственности как условие следования принципу разумности и осмотрительности;

6) признание п. 1 ст. 302 ГК РФ соответствующим Конституции РФ в той мере, в какой он не допускает изъятие у добросовестного приобретателя жилья, купленного у третьего лица, если иск об изъятии заявил бывший супруг как участник общей совместной собственности, не предпринявший своевременных разумных мер по контролю над общим имуществом супругов и надлежащему оформлению своего права [4].

То есть исходя из изложенной позиции Конституционного Суда РФ, оценивать надлежит как действия (бездействие) приобретателя (добросовестного приобретателя), так и собственника (предыдущего собственника), в связи с чем усматривается определённая правовая конкуренция

между данными субъектами гражданского оборота, причем основной акцент при такой оценке делается на проявлении должной осмотрительности (осторожности).

И в связи с изложенным довольно спорным является вопрос о том, что же именно надлежит считать проявлением осмотрительности и осторожности. С точки зрения Конституционного Суда РФ, приобретателю достаточно полагаться на данные ЕГРН, однако в целом сложившаяся практика не позволяет однозначно ответить на вопрос о том, что же в каждом конкретном случае является проявлением осмотрительности, которой достаточно для признания добросовестности, ведь с одной стороны, она должна быть разумной, что предполагается наличие некоторых пределов проверки юридической чистоты сделки; с другой стороны, меры, в которых осмотрительность и осторожность выражается, должны быть достаточными. А учитывая ту же позицию Конституционного Суда РФ, не признающего неопровержимость сведений из ЕГРН, достаточность обращения лишь к этому Реестру вызывает определённые сомнения. Иными словами, к данным ЕГРН обращаться необходимо, однако этого не всегда может быть достаточно для того, чтобы субъект однозначно был признан добросовестным приобретателем, по крайней мере, применительно к случаям совершения сделок с жилыми помещениями.

С другой стороны, взгляд Конституционного Суда РФ на ЕГРН как на Реестр, информация из которого может быть опровергнута, вызывает определённые вопросы, особенно с учётом п. 1 ст. 8.1 ГК РФ, предусматривающего внесение данных в ЕГРН исходя из принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности данных.

В контексте изложенного целесообразно обратить внимание и на позицию Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ, которые в совместном Постановлении подчеркнули следующее, в частности:

1) срок давности, пропущенный заинтересованным субъектом, может быть восстановлен при наличии уважительных причин;

2) о добросовестности приобретателя свидетельствует соответствие сделки всем признакам ее действительности, причём совершение сделки неуправомоченным отчуждателем в таком случае является исключением [5].

Из этой судебной позиции следует, что возможность истребования жилого помещения от добросовестного приобретателя лишь условно ограничивается тремя годами с момента внесения записи в ЕГРН. Фактически же данный срок может быть бесконечно длительным, в связи с чем ни в какой момент владения жильём нельзя быть полностью уверенным в том, что сделка, на основании которой оно перешло к приобретателю, не будет оспорена кем-либо.

Кроме того, немаловажную роль играет наличие законных правомочий отчуждателя, во всяком случае применительно к сделкам с жилыми помещениями. Соответственно, одних только данных ЕГРН становится явно недостаточно, поскольку об отсутствии правомочий отчуждателя может свидетельствовать не только отсутствие формально зарегистрированного права в ЕГРН, но и, например, наличие психического расстройства, не позволяющего осознавать смысл совершаемых действий.

В контексте изложенного стоит признать, что в науке отечественного гражданского права пока ещё не выработано чёткого понимания того, что же следует понимать под добросовестностью [10, с. 84]. Это вполне справедливо и применительно к понятию должной осмотрительности. Тем не менее, некоторые общие представления об этом сформированы. И применительно к отдельным категориям сделок, как правило, являющимся крупными, подлежащими государственной регистрации, ключевым признаком (условием) проявления добросовестности и должной осмотрительности выступает обращение к данным соответствующих государственных реестров [6, с. 77]. Тем не менее, этого недостаточно, о чем говорилось выше.

Более того, в судебной практике встречаются случаи, когда от тех или иных участников гражданского оборота для подтверждения их добросовестности требуют подтверждения совершения таких действий, для

которых они не имеют никаких возможностей. Так, в рамках одного из споров, дошедших до рассмотрения в Верховном Суде РФ, судами нижестоящих инстанций доводы добросовестного приобретателя опровергались тем, что он якобы не проявил достаточной степени осмотрительности и добросовестности, поскольку не проверил должным образом копию паспорта продавца и её свидетельство о рождении. Более того, по мнению районного суда, приобретатель должен был и оценить определённые действия нотариуса, проверив документ о выдаче права на наследство. Конечно, Верховный Суд РФ признал такой подход неправомерным, расценив указанные требования как избыточные в контексте оценки добросовестности и осмотрительности [7]. Здесь надо отметить, что внедрение подобной практики, исходя из которой приобретатель должен был бы проверять и соблюдение порядка оформления нотариальных документов, закрепляющих права, могло бы подорвать все доверие к данному институту.

На сегодняшний день законодатель не создал какого-либо эффективного инструмента, который бы позволил во всех без исключения случаях обеспечивать надёжную защиту прав и добросовестного приобретателя (как собственника), и первоначального собственника, имущество которого выбыло из его владения по независящим от него причинам. При этом отечественный законодатель основной акцент делает именно на защите прав первоначального собственника, что было присуще и советскому праву [9, с. 105].

Вместе с тем, нельзя не признать действенность такого средства, как предусмотренная ст. 68.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «О государственной регистрации недвижимости» [3] компенсация добросовестному приобретателю за утрату им жилого помещения. Благодаря указанной норме для добросовестного приобретателя жилого помещения фактически нивелируется утрата приобретённого имущественного объекта в том случае, если этот объект незаконно выбыл из владения первоначального собственника. Однако и эта норма имеет определённые недостатки: прежде

всего, компенсация полагается исключительно физическому лицу; кроме того, для её получения гражданин должен обратиться в соответствующий суд.

Критикуя такие положения, в литературе, высказывается идея о целесообразности исключения необходимости обращения в суд в подобных случаях и целесообразности присуждения компенсации одновременно с принятием судебного решения о возвращение жилого помещения первоначальному собственнику [8]. Думается, что такой подход мог бы определённо сократить нагрузку на суд, поскольку дополнительные судебные процессы оказались бы не нужны. Но законодатель пока к этому решению не пришёл.

Заключение

Действующее законодательство, как и практика его применения, ещё далеки от совершенства в части обеспечения незыблемости права собственности, в том числе права собственности добросовестного приобретателя. В этой связи инструмент такое средство, как компенсация за истребование имущества от добросовестного приобретателя, было бы целесообразно распространить на все случаи совершения крупных сделок (с жильём, автотранспортом и пр.), в том числе с участием юридических лиц. Очевидно, что за соответствующие ошибки в реестрах, где те или иные права и (или) сделки фиксируются, должно отвечать государство. В то же время само государство целесообразно наделить правом предъявления регрессных требований к субъектам, по вине которых то или иное имущество выбыло из владения первоначального собственника.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации : принята всенародным голосованием 12.12.1993 (с изм., одобр. в ходе общерос. голосования 01.07.2020) // Российская газета 1993. 26 дек.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (ч. I). Ст. 4344.
4. Постановление Конституционного Суда РФ от 13.07.2021 № 35-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е.В. Мокеева» // Российская газета. 2021. 26 июля.
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. 2010. 21 май.
6. Демкина А. В. Проблемы защиты интересов добросовестного приобретателя недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2020. № 3(222). С. 75-80.
7. Козлова Н. Верховный суд РФ защитил добросовестных покупателей квартир // Российская газета – Федеральный выпуск. 2024. № 6 (9248). URL: <https://rg.ru/2024/01/14/kuda-eshche-zaglianut.html>
8. Лоренц Д. В. Компенсация добросовестному приобретателю за утрату им жилого помещения // Актуальные проблемы российского права. 2020. Т. 15, № 7(116). С. 49-59.
9. Подоплелова О., Степанов Д. Добросовестные приобретатели против недобросовестного государства: дело Александра Дубовца в Конституционном Суде России Комментарий к Постановлению от 22 июня 2017 года № 16-П // Сравнительное конституционное обозрение. 2017. № 6(121). С. 101-114.

10. Султонова Т. И. Категория добросовестности в гражданском и конкурентном праве // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Право. 2022. Т. 22, № 1. С. 84-90.

References

1. Konstituciya Rossijskoj Federacii : prinyata vsenarodny'm golosovaniem 12.12.1993 (s izm., odobr. v xode obshheros. golosovaniya 01.07.2020) // Rossijskaya gazeta 1993. 26 dek.
2. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (chast' pervaya) ot 30.11.1994 № 51-FZ (red. ot 08.08.2024) // Sobranie zakonodatel'stva RF. 1994. № 32. St. 3301.
3. Federal'nyj zakon ot 13.07.2015 № 218-FZ (red. ot 26.12.2024) «O gosudarstvennoj registracii nedvizhimosti» // Sobranie zakonodatel'stva RF. 2015. № 29 (ch. I). St. 4344.
4. Postanovlenie Konstitucionnogo Suda RF ot 13.07.2021 № 35-P «Po delu o proverke konstitucionnosti punkta 1 stat'i 302 Grazhdanskogo kodeksa Rossijskoj Federacii v svyazi s zhaloboj grazhdanina E.V. Mokeeva» // Rossijskaya gazeta. 2021. 26 iyul.
5. Postanovlenie Plenuma Verxovnogo Suda RF № 10, Plenuma VAS RF № 22 ot 29.04.2010 (red. ot 12.12.2023) «O nekotoryx voprosax, vznikayushhix v sudebnoj praktike pri razreshenii sporov, svyazannyx s zashhitoy prava sobstvennosti i drugix veshnyx prav» // Rossijskaya gazeta. 2010. 21 maj.
6. Demkina A. V. Problemy zashhity interesov dobrosovestnogo priobretatelya nedvizhimosti // Imushhestvenny'e otnosheniya v Rossijskoj Federacii. 2020. № 3(222). S. 75-80.
7. Kozlova N. Verxovnyj sud RF zashhitil dobrosovestnyx pokupatelej kvartir // Rossijskaya gazeta – Federal'nyj vy'pusk. 2024. № 6 (9248). URL: <https://rg.ru/2024/01/14/kuda-eshche-zaglianut.html>
8. Lorencz D. V. Kompensaciya dobrosovestnomu priobretatelyu za utratu im zhilogo pomeshheniya // Aktual'ny'e problemy rossijskogo prava. 2020. T. 15, № 7(116). S. 49-59.

9. Podoplelova O., Stepanov D. Dobrosovestny'e priobretateli protiv nedobrosovestnogo gosudarstva: delo Aleksandra Dubovcza v Konstitucionnom Sude Rossii Kommentarij k Postanovleniyu ot 22 iyunya 2017 goda № 16-P // Sravnitel'noe konstitucionnoe obozrenie. 2017. № 6(121). S. 101-114.
10. Sultonova T. I. Kategoriya dobrosovestnosti v grazhdanskom i konkurentnom prave // Vestnik Yuzhno-Ural'skogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Pravo. 2022. T. 22, № 1. S. 84-90.