

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки/специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему Защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве

Обучающийся

С.А. Бажутова

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

кандидат юридических наук, доцент Е.В. Чуклова

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2025

## Аннотация

Актуальность исследования можно объяснить тем обстоятельством, что институт защиты добросовестного приобретателя в современном гражданском обороте занимает значительное место, поскольку ситуации, когда добросовестные лица приобретают имущество у мошенников, а потом судятся и с ними, и с государством, встречаются очень часто. Несмотря на то, что высшие судебные инстанции не раз высказывались по этому вопросу, судебные органы при разрешении подобных споров часто не учитывают все существенные обстоятельства при установлении того, как выбыло имущество из владения собственника, возмездным ли было приобретение имущества, знал ли приобретатель о том, что лицо, отчуждающее имущество, не имело на это права. Актуальность также выражается в том, что институт защиты прав добросовестного приобретателя периодически подвергается изменениям, но это все равно не решает всех проблем и поэтому требуется более детальное исследование.

Цель исследования заключается в проведении комплексного теоретико-практического анализа института защиты добросовестного приобретателя в отечественном гражданском праве.

Задачи исследования: рассмотреть общетеоретические аспекты защиты добросовестного приобретателя в российском гражданском праве; оценить современное состояние законодательства о защите добросовестного приобретателя; проанализировать понятие и критерии добросовестности приобретателя имущества; и другие.

Структура работы отвечает задачам и целям исследования и включает в себя две главы, разделенные на пять параграфов, введение, заключение и список используемых источников. Количество источников – 42.

Объем работы 46 страниц.

## Оглавление

Введение .....	4
Глава 1 Общетеоретические аспекты защиты добросовестного приобретателя в российском гражданском праве.....	6
1.1 Современное состояние законодательства о защите добросовестного приобретателя.....	6
1.2 Понятие и критерии добросовестности приобретателя имущества	11
1.3 Способы защиты прав добросовестного приобретателя.....	15
Глава 2 Правореализационные аспекты защиты добросовестного приобретателя.....	26
2.1 Особенности истребования имущества от добросовестного приобретателя.....	26
2.2 Проблемы защиты добросовестного приобретателя отдельных видов имущества .....	31
Заключение .....	39
Список используемой литературы и используемых источников .....	42

## Введение

Актуальность исследования можно объяснить тем обстоятельством, что институт защиты добросовестного приобретателя в современном гражданском обороте занимает значительное место, поскольку ситуации, когда добросовестные лица приобретают имущество у мошенников, а потом судятся и с ними, и с государством, встречаются очень часто. Несмотря на то, что высшие судебные инстанции не раз высказывались по этому вопросу, судебные органы при разрешении подобных споров часто не учитывают все существенные обстоятельства при установлении того, как выбыло имущество из владения собственника, возмездным ли было приобретение имущества, знал ли приобретатель о том, что лицо, отчуждающее имущество, не имело на это права. Актуальность также выражается в том, что институт защиты прав добросовестного приобретателя периодически подвергается изменениям, но это все равно не решает всех проблем и поэтому требуется более детальное исследование.

Цель исследования заключается в проведении комплексного теоретико-практического анализа института защиты добросовестного приобретателя в отечественном гражданском праве.

Задачи исследования:

- рассмотреть общетеоретические аспекты защиты добросовестного приобретателя в российском гражданском праве;
- оценить современное состояние законодательства о защите добросовестного приобретателя;
- проанализировать понятие и критерии добросовестности приобретателя имущества;
- рассмотреть способы защиты добросовестного приобретателя;
- рассмотреть правореализационные аспекты защиты добросовестного приобретателя;

- проанализировать особенности истребования имущества от добросовестного приобретателя;
- рассмотреть проблемы защиты добросовестного приобретателя отдельных видов имущества.

Объект исследования: общественные отношения, возникающие в связи с защитой прав добросовестного приобретателя.

Предметом исследования выступают правовые нормы, лежащие в основе института защиты прав добросовестного приобретателя.

Методология исследования: сравнительно-правовой метод и формально-юридический метод.

Теоретическая основа исследования представлена работами в области гражданского права и защиты прав добросовестного приобретателя, в рамках которых авторы рассматривают понятие добросовестного приобретателя, критерии добросовестности и проблемы реализации законодательства в рассматриваемой сфере общественных отношений.

Структура работы отвечает целям и задачам исследования и позволяет раскрыть тему, работа состоит из аннотации, введения, основной части, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

# **Глава 1 Общетеоретические аспекты защиты добросовестного приобретателя в российском гражданском праве**

## **1.1 Современное состояние законодательства о защите добросовестного приобретателя**

В отечественном законодательстве институт добросовестного приобретения появился давно. Соответствующие нормы были в гражданских кодексах РСФСР 1923 и 1964 годов. Уже в тот период, основной целью этого института было обеспечение защиты интересов первого законного владельца и интересов последующих приобретателей, если имущество будет отчуждено против воли первого владельца. Данный институт служит обеспечению стабильности гражданского оборота, закрепляя одинаковые последствия добросовестного приобретения чужого имущества при наличии порока воли законного правообладателя или собственника спорного имущества.

В современном российском законодательстве категория «добросовестный приобретатель» упоминается Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ) [7], например, в статьях 8.1, 145, 147.1, 149.3, описывающих права правообладателей ценных бумаг, ст. 223, где содержится норма о том, что добросовестный приобретатель жилого помещения, в удовлетворении иска к которому отказано признается собственником жилого помещения с момента государственной регистрации его права собственности. В таком случае право собственности добросовестного приобретателя может быть оспорено в судебном порядке и жилое помещение может быть истребовано, лишь по требованию лица, не являющегося публичным субъектом. Упоминание есть и в п. 4 ст. 234, а также ст. 302, в которой указано, что если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), 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. Согласно пункту 3 статьи 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. В силу пункта 4 статьи 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения. По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Римское право допускало неограниченную виндикацию. В российском праве действуют правила, заимствованные из немецкого законодательства, имеющие отличия от римского права. Согласно ему истребованы могут быть только вещи, которые выбыли из рук законного владельца помимо его воли, те вещи, которые были переданы добровольно, считаются выбывшими навсегда. Собственник, передавший свое имущество для какой-либо цели третьему лицу добровольно, теряет право требования этой вещи у третьего лица, а имел только право истребовать её у лица, обманувшего его доверие.

В основе института добросовестного приобретения лежат общие начала гражданского законодательства, среди которых требование вести себя добросовестно, запрет получения выгоды из недобросовестного поведения и презумпция добросовестности участника гражданского оборота. Тем не менее, понятие добросовестности в законе не раскрывается. В 2015 году Пленум Верховного Суда Российской Федерации (далее – ВС РФ) в Постановлении № 25 определил, что оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации [24],[31]. В научной литературе мнений о сущности добросовестности великое множество. Её называют

«простым, но неуловимым», относящимся не к праву, а нравственности, понятием [12]. Чаще всего её называют оправдывающим поведение обстоятельством, исключающим ответственность по незнанию какого-либо обстоятельства, даже если формально поведение лица неправомерно [42]. Есть и абсолютно противоположные точки зрения, исключающие нравственную составляющую из рассматриваемой категории [10].

В зарубежном праве категория «добросовестность» раскрывается по-разному: в немецком праве как требование о честности и лояльности, в английском праве – как разумность, в американском – сводится к соблюдению стандартов деловых отношений. В соответствии с российским законодательством добросовестность означает некое нравственное качество, когда лицо учитывает интересы и права других лиц как моральные ценности, а не правовые категории.

Второй термин в категории «добросовестный приобретатель» - «приобретатель». Указанная категория в законодательстве и судебной практике не раскрывается, как и нет точного определения приобретателя в науке [35]. В контексте ст. 302 ГК РФ получается весьма неоднозначная формулировка – приобретение имущества добросовестным приобретателем. Возникает вопрос, что означает приобретение имущества, каких действий достаточно для того, чтобы вещь считалась приобретенной, если добросовестный приобретатель получает её от неуполномоченного на отчуждение лица? Основной точкой зрения в этом вопросе является та, согласно которой добросовестный приобретатель приобретает право собственности по договору, который заключен не имеющим на это права лицом. Таким образом, под приобретением вещи мы будем понимать приобретение владения такой вещью.

В последнее время институт защиты прав добросовестного приобретателя находится в постоянном развитии.

Первым важным изменением института защиты прав добросовестного приобретателя была реакция законодателя на Постановление

Конституционного Суда Российской Федерации (далее – КС РФ) № 16-П [28], в котором суд признал положения ч. 1 ст. 302 ГК РФ не соответствующими статьям 8, 19, 35 и 55 Конституции Российской Федерации в той мере, в какой оно допускает истребование как из чужого незаконного владения жилого помещения, являвшегося выморочным имуществом, от его добросовестного приобретателя, который при возмездном приобретении этого жилого помещения полагался на данные Единого государственного реестра недвижимости и в установленном законом порядке зарегистрировал право собственности на него, по иску соответствующего публично-правового образования в случае, когда данное публично-правовое образование не предприняло - в соответствии с требованиями разумности и осмотрительности при контроле над выморочным имуществом - своевременных мер по его установлению и надлежащему оформлению своего права собственности на это имущество.

Данное постановление защищает добросовестного приобретателя, когда имущество выбыло из владения собственника помимо его воли, особенно если собственник не проявил разумную осторожность и не принял своевременные меры по установлению и оформлению права собственности на выморочное имущество. В такой ситуации решение принимается в пользу добросовестного приобретателя не только в силу ненадлежащего поведения публичного образования. При определении баланса прав нескольких субъектов выбор делается в пользу первого.

Результатом Постановления № 16 стало внесение изменений в ГК РФ Федеральным законом № 430-ФЗ [38], в результате в ст. 302 ГК РФ появился п. 4, согласно которому публичному образованию откажут в удовлетворении виндикационного иска к добросовестному приобретателю во всех случаях, если после выбытия жилого помещения из владения истца истекло три года со дня внесения в государственный реестр записи о праве собственности первого добросовестного приобретателя жилого помещения. И здесь, как справедливо указывается в научной литературе, отсутствует указание на

возмездность приобретения, хотя само это условие является гарантией соблюдения баланса интересов собственника и добросовестного приобретателя [15].

Более того, по сравнению с постановлением КС РФ, в котором речь шла об истребовании выморочного имущества, законодатель распространил п. 4 ст. 302 ГК РФ на жилые помещения независимо от того, на каком основании возникло право публичного образования на такое помещение. Такая ситуация может сложиться не только с жилыми помещениями, но и с гаражами и земельными участками. На наш взгляд, целесообразно было бы расширить приведенные правила на добросовестных приобретателей и этого имущества, о чем уже говорилось в научной литературе [5].

Еще одной новеллой института защиты добросовестного приобретения стал Федеральный закон № 176-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О клиринге, клиринговой деятельности и центральном контрагенте» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [39]. Этим актом были внесены изменения, в том числе, в Федеральный закон № 325-ФЗ «Об организованных торгах» [40], и теперь в нем указано, что имущество, приобретенное по договору, заключенному на организованных торгах, не может быть истребовано от добросовестного приобретателя. Кроме организованных торгов, есть такой институт как публичные торги, но в его нормах нет подобного положения. Под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. По нашему мнению, приведенное выше правило можно распространить и на публичные торги, поскольку они также являются открытыми и в них может принимать участие широкий круг лиц. Указанное правило было известно, например, советскому гражданскому праву, ст. 152 ГК РСФСР 1964 года прямо закрепляла положение о запрете истребования имущества у добросовестного приобретателя, который приобрел его на торгах, проводимых с целью исполнить судебный акт. В

дореволюционном праве подобное правило о запрете истребования упоминалось только в отношении движимого имущества [34].

Таким образом, институт защиты добросовестного приобретателя, возникший в немецком праве из правила «рука отвечает за руку», прижился в российском гражданском праве, и постоянно развивается путем увеличения количества случаев, ограничивающих изъятие имущества у добросовестного приобретателя, но изменения, вносимые в законодательство, носят фрагментарный характер, и о системности в развитии рассматриваемого института говорить сложно.

## **1.2 Понятие и критерии добросовестности приобретателя имущества**

В соответствии с современным российским законодательством добросовестный приобретатель представляет собой лицо, которое на возмездной основе приобретает имущество у субъекта, не обладающего легитимными правами на его отчуждение, при этом данное обстоятельство не было и не могло быть известно приобретателю.

Критерии добросовестного поведения включают следующие:

- отчуждатель должен обладать правомочиями на передачу имущества.
- приобретатель не располагает и не мог располагать информацией о том, что отчуждатель не имеет законных оснований для передачи имущества.
- имущество должно быть приобретено на основании возмездного договора.

Эти критерии формируют правовую конструкцию добросовестного приобретения, обеспечивающую защиту интересов добросовестных приобретателей в контексте гражданского права. При отсутствии указанных признаков, возникают сомнения в добросовестности лица. Истребование

имущества напрямую зависит от добросовестности приобретателя, и связывается законодателем с основаниями приобретения имущества и с волей собственника на его отчуждение. С одной стороны, собственник должен проявлять разумность и осмотрительность при реализации контроля над своим имуществом, с другой стороны, приобретатель имущества должен принять все разумные меры и выяснить законность его отчуждения.

Добросовестность приобретателя оказывает непосредственное влияние на то, будет ли истребовано имущество у него или нет, закон связывает возможность истребования с волей собственника и возмездностью приобретения. Считается, что на покупателе лежит обязанность под страхом изъятия имущества предпринять все возможные меры для того, что убедиться в законности совершения сделки и в том, что продавец имеет законные основания владения отчуждаемым имуществом, в целях подтверждения добросовестности он представляет доказательства проверки сделки. Тем не менее, если законодательством не предусмотрена какая-либо регистрационная процедура, то убедиться в законности прав продавца довольно сложно, да и при наличии процедур регистрации, например, в отношении недвижимости и автомобилей, регистрационные данные не всегда соответствуют действительности и являются достоверными (как, например, в отношении выморочного имущества).

В соответствии с действующим законодательством действует презумпция добросовестности, но при истребовании имущества у добросовестного приобретателя, данная презумпция может опровергаться. В соответствии с Постановлением 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 Пленума № 10/22) [32] собственник может доказывать недобросовестность приобретателя и то, что имущество выбыло из его владения помимо его воли.

Таким образом, критериями добросовестности приобретателя имущества, препятствующими истребованию у него этого имущества, выступают следующие обстоятельства.

Во-первых, имущество должно быть получено приобретателем возмездно, но сама по себе возмездность не свидетельствует однозначно о добросовестном поведении приобретателя. Имущество не считается полученным возмездно, если лицо, совершившее отчуждение, к моменту, когда приобретатель узнал о его незаконности, не получило встречное исполнение полностью или вовсе. Суды должны оценивать добросовестность не формально. Например, если имущество продано по поддельной доверенности, основанием для изъятия его у приобретателя может стать продажа по заниженной цене. При этом, если у собственника нет документов, подтверждающих получение денег, и приобретатель не проявил должной осмотрительности, имущество могут изъять [2]. В таком случае добросовестный приобретатель лишится имущества. Здесь необходимо помнить, что в цепочке последовательных владельцев этого имущества может встретиться приобретатель, отвечающий требованиям добросовестности, в таком случае он, в силу ст. 223 ГК РФ, становится законным собственником, и тогда лицу, считающему себя законным владельцем, нужно будет доказывать недобросовестность уже этого лица.

Во-вторых, реальное получение владения. Согласно превалирующей позиции, добросовестный приобретатель должен получить владение имуществом. Такая проблема возникает, когда, например, имущество находится у одного лица, а зарегистрировано за другим. Также, если будет установлено, что фактическим владельцем является не приобретатель, а отчуждатель имущества, то добросовестность не может иметь место [20].

В-третьих, отсутствие незаконности владения. В данном случае, лицо, считающее себя законным владельцем имущества, должно доказать, что приобретатель является незаконным владельцем. То есть, он должен доказать факт утраты имущества против своей воли. Когда собственник по своей воле

передает вещь, значит вещь выбыла по его воле, когда же собственник вещь не отдавал – выбытие из владения всегда будет против его воли.

По общему правилу, лицо может быть признано добросовестным приобретателем, если оно получило имущество по действительной сделке, за исключением действительности её субъекта. К условиям действительности сделки относится соблюдение требований к субъектам сделки (наличие правоспособности) и к её форме, соответствие воли волеизъявлению и соответствие содержания сделки закону. Так, суды отказывают в виндикации от добросовестного приобретателя, если приобретатель проверил, что право собственности зарегистрировано за продавцом, какие-либо ограничения и запреты в отношении имущества не установлены на момент заключения сделки, аффилированность отсутствовала [26], факт получения денег подтвержден документами и актами приемки-передачи имущества [27]. В свою очередь, добросовестность не имеет место в случае отсутствия подтверждения того, что приобретатель принимал разумные меры по выяснению законности отчуждения имущества [2].

В-четвертых, собственно добросовестность приобретателя, у которого нет, и не может быть, знания о том, что лицо, по договору с которым он получил имущество, не имело право на его отчуждение.

Исходя из сказанного, в настоящее время добросовестность приобретателя по делам об истребовании у него имущества констатируется в качестве презумпции, и лицу, считающему себя законным собственником спорного имущества, необходимо доказать не только свое право собственности и незаконность последующего владения имуществом, но и недобросовестность приобретения имущества последним владельцем. В каждом конкретном деле добросовестность приобретателя подлежит оценке с учетом различных обстоятельств. Также, к добросовестному приобретателю предъявляется дополнительно требование проявления разумной осмотрительности. Поэтому нам остается только подвергать исследованию и

анализу применяемые в судебной практике критерии, на основании которых суды делают выводы о добросовестности приобретателей имущества.

Так, поведение приобретателя является осмотрительным, если он проверял полномочия в ЕГРЮЛ, запрашивал выписки о правах ЕГРН, запрашивал данные из реестра транспортных средств, купил имущество по рыночной цене, между ним и продавцом по доверенности отсутствовали родственные, экономические, юридические связи, достаточный срок владения имуществом продавцом. Например, в качестве недобросовестного продавца суд признал лицо, купившее имущество по низкой цене и при наличии родственных связей между покупателем и продавцом [4]. Также, если недобросовестным приобретателем при покупке неделимого имущества будет хотя бы один из покупателей, что виндикационный иск подлежит удовлетворению.

Таким образом, добросовестный приобретатель в контексте ст. 302 ГК РФ – это лицо, которое на возмездной основе приобретает имущество у субъекта, не обладающего легитимными правами на его отчуждение, при этом данное обстоятельство не было и не могло быть известно приобретателю.

### **1.3 Способы защиты прав добросовестного приобретателя**

Способы защиты перечислены в ст. 12 ГК РФ, из которых чаще всего в целях защиты прав собственников используются признание права, признание сделки недействительной, виндикационный и негаторный иски. Право собственности наделяет его субъектов правом отчуждать и приобретать объекты гражданского оборота, но одновременно с этим, часто возникают ситуации, когда участники гражданского оборота предпочитают злоупотреблять своими правами, допуская недобросовестное поведение. При отчуждении любого объекта гражданских прав может произойти столкновение двух законных интересов: добросовестного приобретателя и

добросовестного продавца. При этом сделка будет обладать признаками недобросовестности, в случаях когда: объект переходит от одного лица к другому, и при этом находится в собственности третьего лица; продавец препятствует внесению записи в государственные реестры, поскольку покупатель не оплатил имущество; объект продается нескольким лицам дважды и другое [13].

Анализ законодательства, научных источников, судебной практики позволил выявить способы защиты, которые могут помочь добросовестному приобретателю, в зависимости от ситуации, защитить свои права. Рассмотрим указанные способы более подробно.

Первым способом является признание права собственности добросовестного приобретателя [42]. Некоторые авторы вообще считают иски о признании права собственности основным способом защиты прав добросовестных приобретателей [14]. В судебной практике есть примеры: добросовестный приобретатель обратился с иском о признании права собственности после того, как выяснил что квартира, которую он приобрел в 1997 году, не стоит на регистрационном учете. Суд признал право собственности, учитывая наличие договора и срока давности владения [33]. С помощью такого способа защиты может быть оспорена запись в ЕГРН, если нельзя защитить права добросовестного приобретателя с помощью иска о признании права отсутствующим. При рассмотрении таких исков суды оценивают имеющиеся документы, правильность их оформления и требования удовлетворяют, если имущество находится в фактическом владении истца.

Следующим способом защиты будет отказ в виндикации имущества у добросовестного приобретателя. Виндикация в переводе с латинского понимается как «объявление о применении силы». По таким искам может быть истребовано только индивидуально-определенное имущество. Так как виндикация является внедоговорным способом истребования имущества, то

при наличии договорной связи между субъектами должны использоваться иные способы защиты.

Ст. 301 ГК РФ право истребовать имущество закрепляет только за собственником, утратившим обладание вещью, но в силу ст. 305 ГК РФ в качестве истца может выступать и лицо, владеющее имуществом на основании закона или договора (арендатор, хранитель, давностный владлец, наниматель). Ответчиком по такому иску будет лицо, выступающее в качестве фактического владельца спорного имущества. В качестве предмета иска будет выступать требование о возврате имущества, а в качестве основания – те обстоятельства, которые лежат в основе такого требования.

Действующим законодательством установлено три условия, которые надлежит установить суду, и при наличии которых виндикационный иск будет удовлетворен:

Во-первых, являлся ли добросовестным приобретатель имущества или нет на момент приобретения имущества [11]. Приобретатель не может быть признан добросовестным, если:

- сделке предшествовали, например, несколько договоров дарения в отношении спорного имущества за короткий период времени;
- сделке сопутствовали притязания третьих лиц, которые признаны правомерными;
- наличие родственных связей между участниками сделки;
- совпадение лиц, занимающих должности в организации-покупателе и в организации-продавце;
- отсутствует запись в ЕГРН и отсутствуют факты, подтверждающие то, что приобретатель пытался выяснить основания возникновения прав продавца и другие случаи.

Во-вторых, возмездным или безвозмездным было приобретение имущества. Во втором случае, имущество у приобретателя истребуется всегда. Это, иногда в литературе трактуется расширительно, например, ч. 2 ст. 302 ГК РФ распространяют и на договор дарения, когда спорное

имущество поступило одаряемому от добросовестного приобретателя. При этом не учитывается, что ст. 302 ГК РФ распространяет свое действие на ситуации, когда отчуждатель не имеет права на отчуждение имущества.

Здесь возникает еще один вопрос. Если имущество перешло конечному приобретателю на основании цепочки последовательных сделок, в том числе, когда одна из таких сделок совершена на безвозмездной основе, как в этом случае применить виндикацию? Некоторые авторы считают, что если собственник не может истребовать вещь по виндикационному иску, то он может предпринять попытку истребовать её в качестве последствий недействительности сделки [35]. Тем не менее, если истец требует признать за ним право собственности на имущество путем ряда последовательных сделок, то в этом случае, предъявляя требование о возврате имущества, речь идет о виндикации. Как указал Конституционный Суд РФ в Постановлении от 21.04.2003 № 6-П [30]: «если имущество выбыло из владения первоначального собственника путём совершения ряда сделок, и впоследствии такой собственник предъявляет требования о признании сделок недействительными и возврате имущества от нынешнего владельца к предыдущему и так вплоть до него самого, следует исходить из того, что фактически предъявляется требование о виндикации». В таком случае, суд должен установить основания истребования имущества, в том числе и то, является ли последний фактический владелец добросовестным. Вывод о том, что в таком случае имущество может быть истребовано независимо от наличия добросовестности приобретателя, не может быть применен.

В-третьих, выбыло ли имущество из собственности помимо воли собственника или нет. Истребовать имущество можно только, если оно выбыло помимо воли собственника или лица, которому оно было передано собственником. Интересным представляется случай, когда выбытие имущества не признается выбытием помимо воли, например, если в агентском договоре, заключенном в письменной форме, предусмотрены общие полномочия агента на совершение сделок от имени принципала.

Тогда, даже если имущество будет отчуждено агентом по договору с поддельной подписью в договоре купли-продажи, выбытие не будет считаться выбытием помимо воли [26].

Если все-таки иск будет удовлетворен, то может также возникнуть спор о расчетах при возврате, правила о которых приведены в ст. 303 ГК РФ.

Во-первых, добросовестный и недобросовестный приобретатель обязаны вернуть доходы, полученные от использования имущества, но за разные периоды владения.

Во-вторых, незаконный владелец вправе получить компенсацию затрат за все время, за которое собственник может получить компенсацию доходов. Здесь возникает вопрос, может ли незаконный владелец получить компенсацию уплаченных за время владения имуществом налогов? Верховный Суд РФ считает, что суммы налога, уплаченные за период, в течение которого право собственности на объекты недвижимости было зарегистрировано за незаконным собственником, не являются излишне уплаченными в бюджет, в таких случаях должна быть применена статья 1108 Гражданского кодекса РФ [8]. В этой связи, добросовестный приобретатель имеет право на иск из неосновательного обогащения и процентов за пользование денежными средствами [22].

В-третьих, компенсация произведенных улучшений имущества. Добросовестный приобретатель имеет право на компенсацию стоимости таких улучшений в случаях, если их нельзя отделить от вещи, либо при изъятии они не представляют самостоятельного имущественного интереса. Если улучшения отделимы и представляют интерес, то приобретатель может их забрать себе.

В-четвертых, соблюдение сроков исковой давности, вопрос о которых не так однозначен, как кажется на первый взгляд, поскольку в отличие от сроков давности по обжалованию недействительных сделок, упоминаний об этом сроке в ГК РФ нет. В делах по требованиям об истребовании имущества судами применяется общий срок исковой давности. Если права на имущество

зарегистрированы в каком-либо реестре, то этот срок начинает течь с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о внесенной в реестр записи [1].

Следующим способом защиты прав добросовестного приобретателя будет отказ в признании сделки недействительной, в таком случае права и обязанности участников таких отношений изменяются.

В науке задаются вопросом, не возникает ли в этом случае конкуренция норм о недействительных сделках и виндикации, и каким образом эти нормы взаимодействуют с нормами института защиты добросовестного приобретателя. Ранее, мы приводили Постановление КС РФ № 6-П, в котором суд указал на то, что использование механизма реституции для защиты прав собственника при истребовании имущества у добросовестного приобретателя недопустимо, в этом случае защита возможна только путем виндикации. Указанное постановление направлено на защиту прав добросовестного приобретателя, и устанавливает запрет на игнорирование норм о защите его прав. Восстановление прав в каждом конкретном случае должно происходить с использованием того способа, который предусмотрен для соответствующего права. Поэтому конкуренцию норм о недействительности сделок и виндикации можно решить с помощью общего принципа права «специальный закон отменяет общий закон», в соответствии с которым применяется специальная норма о виндикации у добросовестного приобретателя, когда нормы о недействительности сделки не могут быть применены. Кроме этого, если иск об истребовании имущества от добросовестного приобретателя не может быть удовлетворен, у лица, считающего себя законным собственником, есть право подать иск о возмещении ущерба к продавцу, который продал имущество добросовестному приобретателю. Еще одним условием является соблюдение сроков давности по делам о признании сделок недействительными, указанными в ст. 181 ГК РФ [18]. Несмотря на указанное, при наличии тех

законодательных возможностей, которые закреплены в рамках института оспаривания сделок, указанные выше проблемы будут существовать.

Следующий способ защиты прав добросовестного приобретателя – выплата компенсации. Когда добросовестный приобретатель лишается недвижимого имущества – квартиры, он имеет право на единовременную компенсацию в соответствии со ст. 68.1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (далее – закон о регистрации недвижимости) [41], право на которую возникает, если соблюдены следующие условия:

Во-первых, должны вступить в силу судебные акты об истребовании у него квартиры и о взыскании с продавца ущерба в его пользу;

Во-вторых, решение о присуждении убытков не исполняется или исполнено не полностью в течение 6 месяцев с момента предъявления к исполнению.

В-третьих, добросовестный приобретатель предъявил иск к государству на компенсацию за счет казны РФ в размере цены приобретения или кадастровой стоимости имущества. При возмещении убытков сумма компенсации уменьшается на сумму возмещенных убытков, права требования в отношении оставшихся убытков после выплаты компенсации переходят к РФ.

В-четвертых, добросовестный приобретатель утратил жилое помещение не вследствие ненадлежащего исполнения полномочий Росреестром [13]. В этом случае убытки возмещаются по правилам ст. 66 закона о регистрации недвижимости.

Следующий способ – взыскание неосновательного обогащения. Указанный способ предусмотрен ст. 1102 ГК РФ [6] и ст. 301 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) [9]. В последней указано, что держатель документа, не заявивший по каким-либо причинам своевременно о своих правах на этот документ, после вступления в законную силу решения суда о признании документа недействительным и о

восстановлении прав по утраченным ценной бумаге на предъявителя или ордерной ценной бумаге может предъявить к лицу, за которым признано право на получение нового документа взамен утраченного документа, иск о неосновательном приобретении или сбережении имущества [14]. Приведенная норма закрепляет возможность лица (добросовестного приобретателя), права которого были нарушены в результате проведения вызывного производства, заявить самостоятельное требование о неосновательном обогащении к лицу, за которым по результатам вызывного производства признали права на получение новой ценной бумаги.

Еще одним способом защиты прав добросовестного приобретателя является возмещение ущерба, который может быть применен, если спорное имущество не может быть возвращено добросовестному приобретателю. Такое мнение выразил КС РФ в Определении от 23.06.2015 г. № 1510-О, указав, что добросовестный приобретатель может возместить потраченное за счет продавца. В сумму ущерба входит как потраченная на покупку сумма, так и упущенная выгода, а также затраты, которые он успел понести. В этом случае, приобретателю придется доказывать свою добросовестность.

Следующим способом защиты прав добросовестного приобретателя является собственно признание приобретателя добросовестным. Применение этого способа в качестве самостоятельного способа защиты вызывает много споров, поскольку он в качестве способов защиты гражданских прав в ст. 12 и гл. 20 ГК РФ не упоминается. Добросовестность доказывается в рамках рассмотрения виндикационного иска к приобретателю. Тем не менее, судебная практика содержит много примеров заявления встречных исков о признании добросовестным приобретателем, хотя в 2013 году Верховный Суд РФ указал, что процессуальный закон «не содержит императивного требования о предъявлении встречного искового заявления о признании добросовестным приобретателем в случае, если сторона спора таковым себя полагает» [19]. В научной литературе также есть мнение, что добросовестность приобретателя может быть доказана только при

рассмотрении виндикационного иска [12]. В некоторых судебных решениях также отмечается, о возможности доказывания добросовестности только в рамках спора об истребовании имущества [25].

По нашему мнению, иск о признании приобретателя добросовестным все-таки может быть заявлен, данное мнение разделяется в научной среде [10]. Есть примеры и в судебной практике. Например, одним из кассационных судов общей юрисдикции было оставлено в силе решение апелляционного суда, которым приобретатели спорного имущества были признаны добросовестными [23].

Данные акты были вынесены по иску ФИО2, ФИО3 к ФИО4, ФИО1, ООО «Цементная транспортная компания» о признании добросовестными приобретателями полуприцепа MEILLERMHPS413L-S. Доказывая свою добросовестность, ФИО2, ФИО3 указали и подтвердили тот факт, что при покупке спорного имущества они его осмотрели, проверили все документы, сверили номера, отправляли запрос в МРЭО, получив ответ об отсутствии ограничений и арестов, проверили в реестре заложенного имущества и поставили его на регистрационный учет.

Потом ФИО2 обращался в Керченский городской суд Республики Крым с ходатайством о привлечении его в качестве третьего лица с самостоятельными требованиями о признании его добросовестным приобретателем по иску ООО «Цементная транспортная компания» в лице конкурсного управляющего к ФИО3 об истребовании имущества из чужого незаконного владения, однако определением суда от 19.11.2020 года ему в этом было отказано. Суд первой инстанции отказал в удовлетворении исковых требований сославшись то, что «признание лица добросовестным приобретателем имущества не может выступать в качестве самостоятельного способа защиты права; истец ФИО3, как ответчик по спору об истребовании имущества из чужого незаконного владения, вправе и обязан доказывать свою добросовестность, возражая против заявленных исковых требований». Суд апелляционной инстанции, поддержанный кассационным судом,

отменяя решение нижестоящего суда, исходил из того, что «судом первой инстанции не учтено, что сделка по отчуждению спорного полуприцепа признана недействительной, в связи с чем, истцы избрали единственно возможный вариант защиты своего нарушенного права как признание их добросовестными приобретателями».

Анализ судебной практики и научной литературы по теме исследования позволил выделить еще два способа защиты: освобождение имущества из-под ареста и подтверждение фактической передачи жилого помещения по договору купли-продажи и проживания в нем. Первый предусмотрен п. 96 Постановления Пленума Верховного Суда РФ «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [31]. Вторым выявлен в рамках применения ст. 223 ГК РФ, он осуществляется путем составления акта приема-передачи имущества и его осмотра перед покупкой. По нашему мнению, два последних способа защиты являются частными случаями признания добросовестности приобретателя, а не самостоятельными способами защиты.

Таким образом, институт защиты добросовестного приобретателя, возникший в немецком праве из правила «рука отвечает за руку», прижился в российском гражданском праве, и постоянно развивается путем увеличения количества случаев, ограничивающих изъятие имущества у добросовестного приобретателя, но изменения, вносимые в законодательство, носят фрагментарный характер, и о системности в развитии рассматриваемого института говорить сложно.

Добросовестный приобретатель в контексте ст. 302 ГК РФ – это лицо, которое на возмездной основе приобретает имущество у субъекта, не обладающего легитимными правами на его отчуждение, при этом данное обстоятельство не было и не могло быть известно приобретателю. Критерием добросовестности является отсутствие у приобретателя информации о том, что отчуждатель не имел права на отчуждение имущества, равно как,

отсутствие невозможности получения такой информации. Кроме этого, должны присутствовать: возмездность отчуждения, имущество должно выбыть из владения собственника по его воле. Если имущество будет утрачено собственником в результате преступления, то оно в любом случае будет ему возвращено.

В качестве способов защиты добросовестного приобретателя выступают: признание права собственности; отказ в виндикационном иске; отказ в признании сделки недействительной; выплата компенсации; взыскание неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами; возмещение ущерба; признание добросовестным приобретателем, в результате которых возможно использование таких способов защиты, как освобождение имущества из-под ареста и подтверждение фактической передачи жилого помещения и проживания в нем.

## **Глава 2 Правореализационные аспекты защиты добросовестного приобретателя**

### **2.1 Особенности истребования имущества от добросовестного приобретателя**

Особенности истребования имущества от добросовестного приобретателя заключаются в следующем. Собственник может истребовать имущество от добросовестного приобретателя только в судебном порядке. Как правило, собственник выбирает один из следующих способов защиты: признание сделки недействительной, виндикационный иск, признание права собственности отсутствующим. Способ защиты зависит от того, какие отношения связывают стороны. Если спорящими сторонами являются стороны недействительной сделки, то виндикационный иск не может быть удовлетворен судом. Если же законный собственник не является стороной сделки, в результате которой имущество перешло добросовестному приобретателю, то он может использовать как вещно-правовой способ защиты – виндикационный иск, так и требовать признание сделки недействительной, но в последнем случае, если приобретателя признают добросовестным, то в иске откажут. Таким образом, если имущество было передано собственником по сделке с добросовестным приобретателем, то право собственности первого может быть защищено путем признания сделки недействительной. Но если имущество было получено приобретателем от третьего лица, то право собственника может быть защищено только путем подачи виндикационного иска.

В последнем случае предпосылками удовлетворения подобного требования являются условия, указанные в ст. 302 ГК РФ:

- если лицо является добросовестным приобретателем, то в случаях, когда имущество выбыло из владения собственника помимо его

воли, имущество получено приобретателем на безвозмездной основе иск удовлетворяется,

- от недобросовестного приобретателя, в случаях, указанных выше, а также тогда, когда приобретатель знал о невозможности отчуждения имущества лицом, от которого он его получил, иск удовлетворяется.

Что касается использования такого способа, с целью последующего получения имущества от добросовестного приобретателя, как признание сделки недействительной, то здесь нужно учитывать правовую позицию КС РФ, ВС РФ, ВАС РФ, в соответствии с которой права лица, которое считает себя собственником имущества, отчужденного неуправомоченным лицом, не подлежат защите путем удовлетворения иска о применении последствий недействительности сделки к добросовестному приобретателю, причем, если имущество перейдет к нему по нескольким последовательно совершенным сделкам. В противном случае, суд фактически поставит интересы лица, считающего себя собственником имущества выше интересов добросовестного приобретателя, создаст правовую неопределенность в вопросе о том, какие договоры недействительны, а какие нет, и нарушит вытекающие из Конституции Российской Федерации установленные законодателем гарантии защиты прав и законных интересов добросовестного приобретателя.

В пункте 35 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление Пленума № 10/22) [32] указано, что если имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя (статьи 301, 302 ГК РФ); когда в такой ситуации предъявлен иск о признании недействительными сделок по отчуждению имущества, суду при рассмотрении дела следует

иметь в виду правила, установленные статьями 301, 302 ГК РФ. Из указанных разъяснений постановления Пленума № 10/22, а также позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 21.04.2003 № 6-П, о соотношении положений статей 167 и 301 ГК РФ, о применении последствий недействительности сделки и об истребовании имущества из чужого незаконного владения, следует, что 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. Если сделки совершены реально, то истец должен доказать пороки первой сделки и заявить виндикационный иск к конечному приобретателю вещи. Юридически значимыми обстоятельствами, подлежащими доказыванию при рассмотрении виндикационного иска, являются: наличие права собственности истца на истребуемое имущество, незаконность владения ответчиком спорным имуществом, отсутствие между истцом и ответчиком отношений обязательственного характера по поводу истребуемого имущества, наличие имущества во владении ответчика.

В некоторых случаях, когда, право на имущество зарегистрировано (например, на недвижимое имущество), и это нарушает права законного собственника, он может подать иск о признании права отсутствующим. Такое требование может быть предъявлено только в случаях, когда защита путем предъявления специальных исков невозможна. Например, когда право собственности зарегистрировано за несколькими субъектами, прекратились обременения, но их регистрация осталась.

При заявлении виндикационного иска собственник должен доказать факт выбытия имущества из его владения помимо его воли. На необходимость установления этого факта не влияет недействительность

сделки, по которой имущество было передано приобретателю. Собственник имеет право истребовать у фактического владельца только имущество, которое к моменту рассмотрения решения суда находится у этого владельца, в противном случае, иск не может быть удовлетворен. Иски о признании права отсутствующим и виндикационный иск одновременно не могут быть удовлетворены. В первом случае истец должен владеть спорным имуществом, но регистрация права собственности осуществлена за ответчиком, а во втором – владеет ответчик, а у истца имущество выбыло из владения. Если имущество было похищено у собственника или иного лица, которому собственник передал имущество, то он может его истребовать во всех случаях [3].

Основным исковым требованием к добросовестному приобретателю при заявлении виндикационного иска будет истребование имущества из чужого незаконного владения. Может заявляться ряд других требований, в зависимости от вида истребуемого имущества. Приобретатель, в свою очередь, может заявить встречные требования: о признании добросовестным, о признании недействительными результата кадастровых работ (если спорным имуществом является земельный участок) и другие.

В части подсудности иска действуют общие правила: иск подается по месту нахождения ответчика (или недвижимости). При цене иска более 50 тысяч он подается в районный суд, а менее этой суммы – в мировой суд. Рассматриваемое требование должно быть заявлено в пределах общего срока исковой давности – три года. Началом течения этого срока является момент, когда законный собственник узнал, что имущество выбыло из его владения помимо его воли. Для признания сделок недействительными установлены самостоятельные сроки давности предъявления требований: три года для ничтожных сделок, например, мнимых и притворных, и один год – для оспоримых сделок. Если истцом является публичный субъект, то срок давности начинает течь со дня, когда публичный субъект узнал о нарушении прав, например, со дня передачи имущества третьему лицу, и о том, кто

является надлежащим истцом. Досудебный порядок разрешения спора по таким спорам не предусмотрен, иск облагается государственной пошлиной.

Суд может наложить обеспечительные меры, препятствующие ответчику использовать спорное имущество, передать имущество на хранение третьему лицу, запретить совершать регистрационные действия. К участию в процессе привлекается продавец имущества.

Итогом рассмотрения должны стать выводы о наличии или отсутствии оснований истребования имущества. Собственник должен доказать совокупность следующих фактов: наличие вещного права, утрату владения, незаконность владения приобретателя. В свою очередь, добросовестный приобретатель доказывает: наличие воли на выбытие, может заявить встречное требование об отсутствии права собственности по первоначальному иску, заявить о пропуске срока давности.

При подаче виндикационного иска необходимо учитывать, что имущество можно истребовать только от фактического владельца, правом истребования наделяется только собственник, который должен доказать владение таким имуществом. Также истребовать имущество может лицо, обладающее иными вещными правами, например, правом пожизненного наследуемого владения в отношении земельного участка, правом оперативного управления или хозяйственного ведения в отношении иного имущества.

Что касается добросовестного приобретателя, который является ответчиком, то ему необходимо представлять доказательства возмездного приобретения имущества у лица, которое не имело право его отчуждать, хотя сама возмездность сделки не означает добросовестность приобретателя. Средством защиты против иска об истребовании имущества может быть предъявление встречного иска о признании добросовестным приобретателем. Если виндикационный иск будет удовлетворен, то покупатель может обратиться к продавцу спорного имущества с требованием о возмещении убытков.

Таким образом, юридически необходимым для изъятия имущества у добросовестного приобретателя являются следующая совокупность обстоятельств: истец имеет право собственности или иное вещное право на спорное имущество и его наличие доказано, незаконность владения приобретателя. При отсутствии доказанности какого-либо из указанных обстоятельств виндикационный иск не должен быть удовлетворен.

## **2.2 Проблемы защиты добросовестного приобретателя отдельных видов имущества**

В целях рассмотрения проблем защиты прав добросовестного приобретателя, будут рассмотрены особенности и проблемы истребования у приобретателя таких видов имущества, как: недвижимость, ценные бумаги и имущество, приобретенное на торгах. В научной литературе отмечается, что при истребовании недвижимого имущества у добросовестного приобретателя затрагиваются не только его имущественные интересы, но и подвергается поспорию гарантия реализации права на жилище, установленное Конституцией Российской Федерации [36].

Можно выделить следующие особенности истребования недвижимости от добросовестного приобретателя.

Во-первых, специфика правового статуса лица, заявляющего виндикационный иск. Так, заявить виндикационное требование на жилое помещение, могут: собственник, наниматель, арендатор.

Во-вторых, необходимой предпосылкой подачи виндикационного иска является утрата обладания имуществом, но содержание такой категории, как, например, «утрата владения жилым помещением» не имеет однозначного толкования в практике и науке, в основном раскрывается содержание владения вещью: фактическое господство над ней, раскрывающееся через возможность непосредственного воздействия на неё, наличие беспрепятственного доступа, несение расходов [36]. Но здесь возникает

вопрос о том, как соотносятся фактическое и юридическое господство над вещью, и как их соотношение влияет на право собственности. В научной литературе указывается на то, что «юридическая и фактическая составляющие обладания объектом недвижимости совпадают» [37], и утратить господство над недвижимым имуществом можно при наличии двух обстоятельств: утрата фактического господства и отсутствие сведений в ЕГРН как о собственнике. Но в постановлении Пленума № 10/22 говорится о возможности подать виндикационный иск только при утрате фактического господства, отсутствие записи в ЕГРН не имеет значения. При наличии записи в ЕГРН о другом собственнике, законный собственник может подать иск о признании права отсутствующим.

Содержание ст. 302 ГК РФ позволяет сделать вывод, что право собственности добросовестного приобретателя сформулировано под условием: оно возникает с момента государственной регистрации, кроме случаев, когда законный владелец вправе истребовать такое имущество. Право собственности добросовестного приобретателя, как указал Пленум ВС РФ в Постановлении № 10/22, возникает тогда, когда суд отказал в истребовании имущества, а также тогда, когда собственник за судебной защитой не обращался. Получается, что истец – это лицо, указанное в ЕГРН, и лицо, информация о котором в ЕГРН отсутствует, а ответчик – и тот, кто указан в ЕГРН собственником, так и лицо, захватившее имущество.

В-третьих, условием виндикации является незаконность владения, которое может быть добросовестным (приобретатель не знал и не мог знать о незаконности отчуждения) и недобросовестным (при наличии знаний об этом). И хотя в действующем законодательстве закреплена презумпция добросовестности субъектов, в отношении добросовестного приобретателя предъявляется дополнительно требование разумной осмотрительности, которая в отношении приобретения недвижимого имущества проявляется в следующем:

- приобретатель должен проверить право собственности продавца в ЕГРН, но даже наличие такой записи не доказывает его осмотрительность, она может быть поставлена под сомнение. Приобретатель должен проверить документы на имущество, выяснить основания возникновения прав продавца, осмотреть имущество, приобрести его по цене, близкой к рыночной стоимости;
- проверить отсутствие в ЕГРН сведений о притязаниях других лиц на приобретаемое имущество;
- удостовериться в том, что сделка не имеет иных признаков недействительности.

В-четвертых, истец должен доказать, что имущество выбыло из его владения помимо его воли, в ст. 302 ГК РФ говорится о таких формах выбытия, как утрата и хищение. Хищение может быть установлено только приговором суда, а факт выбытия – на основании и иных документов. Но здесь встает вопрос о преюдициальности приговора. Приговор может иметь преюдициальное значения при рассмотрении иска в порядке гражданского судопроизводства, если по нему участвовали одни и те же лица (ч. 2 ст.61 ГПК РФ). Суд связан только выводами судов о наличии или отсутствии каких-либо фактов, но не связан выводами других судов о правовой квалификации правоотношений сторон и о толковании норм права. Такая правовая позиция была изложена в одном из судебных решений [19]. Это означает, что преюдициальное значение могут иметь лишь выводы судов о существовании или отсутствии определенных фактов действительности, но не правовая оценка таких фактов. Согласно положений пункта 5 Определения Конституционного суда РФ от 11 февраля 2020 г. № 297-О [21] пределы действия преюдициальности судебного решения объективно определяются тем, что установленные судом в рамках его предмета рассмотрения по делу факты в их правовой сущности могут иметь иное значение в качестве элемента предмета доказывания по другому делу, поскольку предметы доказывания в разных видах судопроизводства не

совпадают, а суды в их исследовании ограничены своей компетенцией в рамках конкретного вида судопроизводства.

Частным случаем защиты добросовестного приобретателя является защита прав лица, приобретшего имущество на организованных торгах [16]. Часть 7.3 ст. 18 закона об организованных торгах запрещает истребовать имущество у добросовестного приобретателя. Кроме организованных торгов, есть такой институт как публичные торги, но в его нормах нет подобного положения. Указанный запрет не является новым для отечественного законодательства. ГК РСФСР 1964 года содержал ст. 152, в которой было указано, что нельзя истребовать имущество у добросовестного приобретателя, если он его приобрел в порядке исполнения решения суда. В дореволюционном законодательстве также были положения о бесповоротном прекращении права собственности, если вещь, даже ворованная, продавалась с публичного торга. Тем не менее, современная норма касается организованных торгов, в отношении публичных торгов такой нормы в законодательстве нет, но при реализации имущества в рамках публичных торгов может возникнуть несколько спорных ситуаций, в которых добросовестный приобретатель не защищен.

Во-первых, если имущество реализуется путем торгов в рамках исполнения решения суда, но произошла отмена судебного акта уже после возбуждения исполнительного производства. Указанное не является основанием для признания недействительными, ни торгов, ни договора, заключенного по их результатам. В таком случае действуют нормы процессуального института – поворот исполнения решения суда. В таком случае отсутствуют основания обращения ответчика с виндикационным требованием к владельцу, так как процессуальное законодательство регламентирует последствия отмены исполненного решения суда.

Во-вторых, в рамках публичных торгов может быть обращено взыскание на вещь, не принадлежащую должнику. Например, на имущество добросовестного приобретателя, которое возвращено в конкурсную массу

собственника, признанного банкротом в результате оспаривания сделки арбитражным управляющим, и которое по результатам торгов было продано новому собственнику. Если первоначальный добросовестный приобретатель будет признан добросовестным, но его имущество уже будет реализовано с публичных торгов новому собственнику, что делать в таком случае? Так, Верховный Суд РФ разбирался в деле, в рамках которого решался вопрос о законности перехода права собственности при передаче жилого помещения по передаточному акту при отсутствии фактической передачи. Суть спора заключалась в признании торгов и заключенного по их результатам договора купли-продажи жилого помещения недействительным. Но судебная коллегия ВС РФ, исходя из «права справедливости» посчитала, что права фактического владельца были нарушены не самим фактом проведения торгов и заключением договора с их победителем, а безосновательной регистрацией права собственности победителя торгов [25]. Суд посчитал также, что победитель торгов не может быть признан добросовестным, поскольку у него была возможность выяснить объем прав и их наличие у отчуждателя (арбитражного управляющего) и о том, что в отношении спорного имущества ведется спор. В таком случае, собственнику не требуется оспаривать проведенные торги, поскольку собственник был лишен имущества против его воли, что исключает возникновение права собственности у приобретателя.

Таким образом, защита добросовестного приобретателя имущества на организованных торгах является частным случаем такой защиты, но лицо, приобретающее имущество на публичных торгах не защищено. КС РФ еще в 2015 году указывал на это обстоятельство [29]. В связи с чем, предлагаем дополнить ст. 449.1 ГК РФ, включив в неё п. 8 следующего содержания: «Имущество, приобретенное по договору, заключенному на публичных торгах, не может быть истребовано от добросовестного приобретателя».

Изъятием из общего правила об истребовании имущества от добросовестного приобретателя является п. 3 ст. 302 ГК РФ, в котором

указано, что деньги, а также ценные бумаги на предъявителя не могут быть истребованы от добросовестного приобретателя. Не учитывается в данном случае возмездность или безвозмездность приобретения [17], а также наличие или отсутствие воли собственника на выбытие из его владения ценных бумаг. Такой специфический подход вызван особенностями рассматриваемых объектов гражданских прав: деньги не имеют каких-либо индивидуализирующих признаков и могут быть компенсированы причинителем вреда, а ценные бумаги на предъявителя не могут быть виндигированы в силу особой правовой природы. Но тогда несколько сомнительным становится запрет на истребование таких объектов только от добросовестного приобретателя, а не от всякого приобретателя, поскольку ограничение вызвано особенностями правовой природы объекта, а не статуса субъекта. Интересы законного собственника могут быть удовлетворены на счет возмещения убытков по ценным бумагам, и возврата неосновательного обогащения при истребовании денег.

Тем не менее, вызывает недоумение некоторая конкуренция между нормой п.3 ст. 302 ГК РФ и п.3 ст. 147.1 ГК РФ, в которой указано, что не могут быть истребованы от добросовестного приобретателя предъявительские ценные бумаги независимо от того, какое право они удостоверяют, а также ордерные и именные ценные бумаги, удостоверяющие денежное требование. То есть запрет, указанный в п. 3 ст.147.1 ГК РФ шире, чем запрет, приведенный в п.3 ст.302 ГК РФ. По правилам разрешения коллизий эти нормы не соотносятся между собой как общая и специальная, по отношению к общей норме п. 1 ст.302 ГК РФ они обе являются специальными, но, если принять во внимание тот факт, что ст. 147.1 появилась в ГК РФ позднее, приоритет должен отдаваться её положениям. Это подтверждается и судебной практикой.

Так, Пленум ВС РФ в Постановлении № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» указал в п. 42, что в силу пункта 1

статьи 147.1 ГК РФ истребование документарных ценных бумаг от незаконного владельца осуществляется по правилам ГК РФ об истребовании вещи из чужого незаконного владения (статьи 301-303 ГК РФ) с особенностями, предусмотренными названной статьей.

В отношении бездокументарных ценных бумаг, удостоверяющих только денежное требование абз.2 п.1 ст. 149.3 ГК РФ закрепляет правило, согласно которому бездокументарные ценные бумаги, удостоверяющие только денежное право требования, а также бездокументарные ценные бумаги, приобретенные на организованных торгах, независимо от вида удостоверяемого права не могут быть истребованы от добросовестного приобретателя. Если бездокументарные ценные бумаги были безвозмездно приобретены у лица, которое не имело права их отчуждать, правообладатель вправе истребовать такие ценные бумаги во всех случаях. Из указанного можно сделать вывод, что в отношении документарных ценных бумаг на предъявителя их изъятия у добросовестного приобретателя невозможно даже, если последний получил их безвозмездно или они были утрачены помимо воли собственника. Единственным условием защиты прав добросовестного приобретателя является его добросовестность, то есть отсутствие знаний об отсутствии прав на отчуждение у отчуждателя, но добросовестность приобретателя достигается проверкой факта владения. В отношении бездокументарных ценных бумаг, удостоверяющих денежное требование или приобретенных на организованных торгах, действует аналогичное правило. В остальных случаях, возмездность сделки с добросовестным приобретателем является необходимой предпосылкой защиты его прав.

В отношении приобретения имущества на публичных торгах может возникнуть несколько спорных ситуаций, в которых добросовестный приобретатель не защищен. Например, в рамках публичных торгов может быть обращено взыскание на вещь, не принадлежащую должнику. Например, на имущество добросовестного приобретателя, которое возвращено в

конкурсную массу собственника, признанного банкротом в результате оспаривания сделки арбитражным управляющим, и которое по результатам торгов было продано новому собственнику.

Таким образом, особенностями истребования имущества от добросовестного приобретателя является то, что это можно сделать несколькими способами. Каждый раз способ защиты, который может применить законный собственник, зависит от того, какие отношения связывают стороны. Если спорящими сторонами являются стороны недействительной сделки, то виндикационный иск не может быть удовлетворен судом. Если же законный собственник не является стороной сделки, в результате которой имущество перешло добросовестному приобретателю, то он может использовать как вещно-правовой способ защиты – виндикационный иск, так и требовать признание сделки недействительной. Такое требование может быть предъявлено только в случаях, когда защита путем предъявления специальных исков невозможна. Например, когда право собственности зарегистрировано за несколькими субъектами, прекратились обременения, но их регистрация осталась. При подаче виндикационного иска необходимо учитывать, что имущество можно истребовать только от фактического владельца, правом истребования наделяется только собственник, который должен доказать владение таким имуществом. Также истребовать имущество может лицо, обладающее иными вещными правами, например, правом пожизненного наследуемого владения в отношении земельного участка, правом оперативного управления или хозяйственного ведения в отношении иного имущества.

Юридически необходимым для изъятия имущества у добросовестного приобретателя являются следующая совокупность обстоятельств: истец имеет право собственности или иное вещное право на спорное имущество и его наличие доказано, незаконность владения приобретателя. При отсутствии доказанности какого-либо из указанных обстоятельств виндикационный иск не должен быть удовлетворен.

## Заключение

В результате исследования мы пришли к следующим выводам.

Во-первых, добросовестный приобретатель представляет собой лицо, которое на возмездной основе приобретает имущество у субъекта, не обладающего легитимными правами на его отчуждение, при этом данное обстоятельство не было и не могло быть известно приобретателю. Критерии добросовестного поведения включают: отчуждатель должен обладать правомочиями на передачу имущества, приобретатель не располагает и не мог располагать информацией о том, что отчуждатель не имеет законных оснований для передачи имущества, имущество должно быть приобретено на основании возмездного договора. Эти критерии формируют правовую конструкцию добросовестного приобретения, обеспечивающую защиту интересов добросовестных приобретателей в контексте гражданского права. Если имущество будет утрачено собственником в результате преступления, то оно в любом случае будет ему возвращено.

Во-вторых, в качестве способов защиты добросовестного приобретателя выступают: признание права собственности; отказ в виндикационном иске; отказ в признании сделки недействительной; выплата компенсации; взыскание неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами; возмещение ущерба; признание добросовестным приобретателем, в результате которых возможно использование таких способов защиты, как освобождение имущества из-под ареста и подтверждение фактической передачи жилого помещения и проживания в нем.

Способ защиты зависит от того, какие отношения связывают стороны. Так, если спорящими сторонами являются стороны недействительной сделки, то виндикационный иск не может быть удовлетворен судом. Если же законный собственник не является стороной сделки, в результате которой имущество перешло добросовестному приобретателю, то он может

использовать как вещно-правовой способ защиты – виндикационный иск, так и требовать признание сделки недействительной, но в последнем случае, если приобретателя признают добросовестным, то в иске откажут. Юридически необходимым для изъятия имущества у добросовестного приобретателя являются следующая совокупность обстоятельств: истец имеет право собственности или иное вещное право на спорное имущество и его наличие доказано, незаконность владения приобретателя. При отсутствии доказанности какого-либо из указанных обстоятельств виндикационный иск не должен быть удовлетворен.

Также мы пришли к выводу, что институт защиты добросовестного приобретателя, возникший в немецком праве из правила «рука отвечает за руку», прижился в российском гражданском праве, и постоянно развивается путем увеличения количества случаев, ограничивающих изъятие имущества у добросовестного приобретателя, но изменения, вносимые в законодательство, носят фрагментарный характер, и о системности в развитии рассматриваемого института говорить сложно, что вызывает ряд проблем. Такое умозаключение мы смогли сделать на основании следующего.

Так, в рамках исследования мы также установили, что необходимой предпосылкой подачи виндикационного иска является утрата обладания имуществом, но содержание такой категории, как, например, «утрата владения жилым помещением» не имеет однозначного толкования в практике и науке, в основном раскрывается содержание владения вещью: фактическое господство над ней, раскрывающееся через возможность непосредственного воздействия на неё, наличие беспрепятственного доступа, несение расходов. Но здесь возникает вопрос о том, как соотносятся фактическое и юридическое господство над вещью, и как их соотношение влияет на право собственности? В научной литературе указывается на то, что «юридическая и фактическая составляющие обладания объектом недвижимости совпадают», и утратить господство над недвижимым

имуществом можно при наличии двух обстоятельств: утрата фактического господства и отсутствие сведений в ЕГРН как о собственнике. Но в постановлении Пленума № 10/22 говорится о возможности подать виндикационный иск только при утрате фактического господства, отсутствие записи в ЕГРН не имеет значения. При наличии записи в ЕГРН о другом собственнике, законный собственник может подать иск о признании права отсутствующим.

Защита добросовестного приобретателя имущества на организованных торгах является частным случаем защиты добросовестного приобретателя, но лицо, приобретающее имущество на публичных торгах не защищено. КС РФ еще в 2015 году констатировал необходимость защищать права добросовестных приобретателей, купивших недвижимое имущество на публичных торгах, подчеркивая, что проведение публичных торгов не может вселить в приобретателя неуверенность в законности отчуждения имущества. Тем не менее, в действующем законодательстве до сих пор нет соответствующего правила. В связи с чем, предлагаем дополнить ст. 449.1 ГК РФ, включив в неё п. 8 следующего содержания: «Имущество, приобретенное по договору, заключенному на публичных торгах, не может быть истребовано от добросовестного приобретателя».

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Абрамова Е.Н., Аверченко Н.Н., Алферова Ю.Н., Арсланов К.М., Байгушева Ю.В., Вошатко А.В., Грачев В.В., Иванов И.В., Крашенинников Е.А., Мазур О.В., Никифоров И.В., Павлов А.А., Сергеев А.П., Скворцов О.Ю., Смирнов В.И., Терещенко Т.А., Тычинин С.В., Цепов Г.В., Шевченко А.С., Шевченко Г.Н. Гражданское право. Учебник; издание в трех томах, том первый; второе издание, перераб. и доп.; под ред. д.ю.н., проф. А.П. Сергеева. М.: Проспект, 2018. 1040 с.

2. Апелляционное определение Иркутского областного суда от 20.11.2019 № 33-9668 // СПС Гарант (дата обращения 25.03.2025).

3. Апелляционное определение Московского областного суда от 08.11.2021 по делу № 33-32575/2021 // СПС Гарант (дата обращения 25.03.2025).

4. Апелляционное определение Московского областного суда от 13.03.2019 по делу № 33-4200/2019 // СПС Гарант (дата обращения 25.03.2025).

5. Гаджиев Г.А. Золотые правила применения норм гражданского права (правила о правилах) // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. № 12. С. 55.

6. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ. Часть 2 (ред. от 13.12.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации от 29 января 1996 г. № 5. ст. 410.

7. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ. Часть 1 (ред. от 13.12.2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 3) от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ (ред. от 13.12.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации от 3 декабря 2001 г. № 49 ст. 4552.

9. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ (от 26 октября 2024 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации от 18 ноября 2002 г. № 46 ст. 4532.

10. Ибрагимов Э. Способы защиты прав добросовестных приобретателей жилых помещений // Адвокатская газета. 2022. № 15.

11. Иоффе О. С. Советское гражданское право. М., 1967. 494с.

12. Катунин Д. Сделки: черная воля "доброй совести" // Бизнес-адвокат. 2005. № 2.

13. Лоренц Д.В. Компенсация добросовестному приобретателю за утрату им жилого помещения // Актуальные проблемы российского права. 2020. № 7. С. 49 - 59.

14. Мальбин Д.А. Защита добросовестного приобретателя и недействительность сделки: в поисках стабильности гражданских правоотношений // Актуальные проблемы российского права. 2024. № 2.

15. Мальбин Д.А. Истребование жилого помещения от добросовестного приобретателя // Российский юридический журнал. 2021. № 5. С. 124 - 133.

16. Мальбин Д.А. Истребование от добросовестного приобретателя имущества, приобретенного на публичных торгах // Российский юридический журнал. 2022. № 1. С. 63 - 72.

17. Мальбин Д.А. Особенности истребования денежных средств и ценных бумаг от добросовестного приобретателя // Актуальные проблемы российского права. 2022. № 6. С. 82 - 89.

18. Определение Верховного Суда Российской Федерации № 305-ЭС23-27921 от 30.05.2024 // [https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/eb2d9dd2-76be-4a30-8fd8-161a441fd69d/fbe57638-6779-47da-ba3f-5542158e96bf/A40-5888-2022\\_20240530\\_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/eb2d9dd2-76be-4a30-8fd8-161a441fd69d/fbe57638-6779-47da-ba3f-5542158e96bf/A40-5888-2022_20240530_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True)

19. Определение Верховного Суда РФ от 04.06.2013 № 19-КГ13-4 // СПС Гарант (дата обращения 25.03.2025).

20. Определение Верховного Суда РФ от 26.03.2015 № 305-ЭС14-5473 по делу № А41-268/14 // СПС Гарант (дата обращения 25.03.2025).

21. Определение Конституционного Суда РФ от 11 февраля 2020 г. № 297-О // СПС Гарант (дата обращения 25.03.2025).

22. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 30 июля 2019 г. № 5-КГ19-123 // СПС Гарант (дата обращения 25.03.2025).

23. Определение СК по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 28 апреля 2022 г. по делу № 8Г-33197/2021[88-7273/2022-(88-38178/2021)] // СПС Гарант (дата обращения 25.03.2025).

24. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 16.01.2024 № 60-КГ23-3-К9 // СПС Гарант (дата обращения 25.03.2025).

25. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 20.08.2020 № 305-ЭС19-3996(6) по делу № А40-109856/2017 // <https://arbitr.garant.ru/#/document/74545869/paragraph/1/>

26. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20 июня 2022 г. № Ф07-5351/22 по делу № А56-81383/2021 // <https://arbitr.garant.ru/#/document/41398621/paragraph/1:0>.

27. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 20.02.2023 № 10АП-185/2023, 10АП-840/2023 по делу № А41-35326/2022 // СПС Гарант (дата обращения 25.03.2025).

28. Постановление Конституционного Суда РФ от 22 июня 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» // СПС Гарант (дата обращения 25.03.2025).

29. Постановление Конституционного Суда РФ от 24 марта 2015 г. № 5-П «По делу о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" в связи с жалобой гражданина А.М. Богатырева» // Собрание законодательства РФ.

2015. № 14. 6 апреля. Ст. 2197.

30. Постановление КС РФ от 21.04.2003 № 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» // СПС Гарант (дата обращения 25.03.2025).

31. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // БВС РФ. 2015. № 8.

32. Постановление 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» // СПС Гарант (дата обращения 25.03.2025).

33. Постановление Президиума ВАС РФ от 17.07.2007 № 11974/06 // СПС Гарант (дата обращения 25.03.2025).

34. Синайский В.И. Русское гражданское право. М.: Статут, 2002. 638с.

35. Скворцов О.Ю. Вещные иски в судебно-арбитражной практике. М., 1998. 368с.

36. Скловский К.И. Владение в гражданском кодексе // Закон. 2009. № 5. С. 50.

37. Ткачук А.С., Фирсова Н.В. Принцип добросовестности в Гражданском кодексе Российской Федерации // Актуальные направления научных исследований: от теории к практике. 2016. № 2-2 (8). С. 300 - 303.

38. Федеральный закон от 16 декабря 2019 г. № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2019. № 51 (часть I). Ст. 7482.

39. Федеральный закон от 18 июля 2017 г. № 176-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О клиринге, клиринговой деятельности и центральном контрагенте» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2017. № 30. Ст. 4456.

40. Федеральный закон от 21 ноября 2011 г. № 325-ФЗ «Об организованных торгах» // Собрание законодательства РФ. 2011. № 48. Ст. 6726.

41. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 28.12.2024) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства Российской Федерации от 20 июля 2015 г. № 29 (часть I) ст. 4344.

42. Шереметьева Н.В. Недобросовестность в вещном праве: монография. Москва: Проспект, 2023. 136 с.