

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 прав добросовестного приобретателя»

Студент

М.М. Султанбеков

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. юрид. наук, Н.Л. Соломеник

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2020

Аннотация

Настоящая выпускная работа на тему. «Защита прав добросовестного приобретателя», включает исследование и анализ наиболее актуальной проблемы современного общества, выполнена на 69 страницах.

Структура работы состоит из 3 Глав. Общая характеристика добросовестного приобретателя, определение правового статуса и критерий его оценки раскрыты в 1 Главе работы. Способы защиты прав добросовестного приобретателя, порядок истребования приобретённого им имущества, а также различия правовых механизмов его защиты подробно исследованы в 2 Главе работы. В 3 Главе работы уделено внимание существующим проблемам правоприменительной практики по защите прав добросовестного приобретателя.

Целью настоящей работы является анализ существующих научных теоретических подходов, законодательства и правоприменительной практики связанной с защитой имущественных прав добросовестных приобретателей.

Предметом исследования работы являются теоретические, и практические проблемы имущественных правоотношений на внутреннем рынке.

Целью работы является разработка научно-методологических подходов и практических рекомендаций по защите прав добросовестных участников имущественных правоотношений.

По результатам исследования автором работы предложены рекомендации для обеспечения стабильности гражданских правоотношений и защиты прав участников имущественных отношений, которые, по мнению автора работы, помогут обеспечить стабильность и защищённость участников имущественных правоотношений.

Оглавление

Введение	
Глава 1. Общая характеристика добросовестного приобретателя	8
1.1. Категория и критерий оценки добросовестности приобретателя в гражданском праве.....	8
1.2. Определение понятия добросовестный приобретатель.....	18
1.3. Правовой статус добросовестного приобретателя.....	20
Глава 2. Правовое регулирование защиты прав добросовестного приобретателя.....	26
2.1. Способы защиты прав добросовестного приобретателя.....	26
2.2. Зарубежный опыт защиты прав добросовестного приобретателя.....	34
2.3. Порядок истребования имущества от добросовестного приобретателя.....	38
Глава 3. Проблемы защиты прав добросовестного приобретателя.....	45
3.1. Проблемы правоприменительной практики по защите прав добросовестного приобретателя.....	45
3.2. Проблемы привлечения к ответственности за нарушения прав добросовестного приобретателя.....	50
Заключение.....	58
Список используемых источников	64

Введение

Правовое положение добросовестного приобретателя на протяжении всей истории человечества представляет собой одну из наиболее сложных проблем в науке гражданского права, а изучение содержания положения такого приобретателя представляет собой интересную задачу, как с точки зрения законодательных установлений, так и с точки зрения правовой доктрины.

Актуальность темы настоящей работы определяется тем что, не смотря на достаточно большое количество нормативных актов, подтверждающих, что экономические отношения собственности, являются основой любого общества, до сих пор нуждаются в должном правовом регулировании и защите со стороны государства.

Часть 2 статьи 8 Конституции Российской Федерации закрепляет признание и защиту в равной степени частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности [16]. Тем самым, государство доказывает, что собственность в России является не только базисом для политических и экономических коренных преобразований, но и основой стабильных экономических отношений, как справедливо отмечает М.А. Осташевский, «стержнем правовой системы, который нуждается в должной правовой охране» [30].

Наличие в законодательстве развитой системы защиты имущественных прав участников гражданских правоотношений призвано обеспечить стабильность гражданского оборота и создать предпосылки формирования экономически независимой, самостоятельной, инициативной личности.

При установлении соответствующих механизмов защиты имущественных прав законодатель должен стремиться к достижению цели обеспечения баланса интересов всех участников гражданского оборота, поскольку реализация одними субъектами своих прав не должна приводить к ущемлению прав других субъектов гражданских правоотношений.

В этой связи особый интерес представляет исследование норм гражданского права, регулирующих соотношение интересов утратившего

владение собственника вещи и ее добросовестного приобретателя, а также применение и толкование судами указанных норм при разрешении споров о виндикации имущества у приобретателя.

Приобретение права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя является одним из наиболее дискуссионных вопросов в цивилистике на протяжении достаточно длительного периода времени, и с развитием гражданского оборота данный вопрос обретает все большую актуальность.

В частности, в науке до сих пор не утихают споры о том, что именно выступает основанием приобретения права собственности на вещь, полученную добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя.

Дискуссионными являются вопросы об объеме «стандарта» добросовестности приобретателя, учитывая отсутствие в законодательстве каких-либо разъяснений по этому поводу, а также о том, меняется ли данный стандарт в зависимости от ценности вещи или статуса отчуждателя.

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

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

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

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

Кроме того, актуальность темы настоящего исследования также подтверждает то обстоятельство, что вопросы добросовестного приобретения были затронуты при разработке Проекта Федерального закона № 47538–6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [26]

С 1 января 2020 года вступили в силу поправки в Гражданский кодекс Российской Федерации о добросовестном приобретении и приобретательной давности. В частности, теперь в нем содержится презумпция того, что для признания приобретателя «добросовестным» ему достаточно при приобретении недвижимого имущества проверить сведения в Едином государственном реестре недвижимости. Однако эту презумпцию по-прежнему можно оспорить в суде.

Президент Российской Федерации подписал Федеральный закон от 16.12.2019 № 430-ФЗ, касающийся добросовестных приобретателей и срока приобретательной давности, который вступил в силу 01.01.2020 года [25].

Между тем, изначально в указанном проекте содержались только поправки, направленные на защиту добросовестных приобретателей приобретших приватизированные жилые помещения, по искам государственных органов или органов местного самоуправления об истребовании этих объектов недвижимости.

Дело в том, что ранее в пункте 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации было предусмотрено правило о том, что собственник вправе истребовать помещения у добросовестных приобретателей в случае, когда имущество выбыло из владения собственника помимо его воли. В итоге получалось, что если лицо приобретало жилое помещение в порядке приватизации у органа власти, который не имел права на отчуждение, то у такого приобретателя суд мог истребовать квартиру. Но в окончательную редакцию документа включили общее положение, которое касается добросовестных приобретателей любого недвижимого имущества, то есть не

только приватизированных квартир, но и никогда не принадлежащих публичному органу.

Изучением права собственности и приобретательской давности занимались многие отечественные юристы, в числе которых можно назвать авторов прошлого периода и современности, основой для написания настоящей работы стали труды таких авторов, как Ахметьянова З. А., Витрянский В. В., Глазунова К. Д., Гонгало Б. М., Крашенинников П. В., Санникова Л. В., Сергеев А. П., Згонников П. П., Иванова А. И., Липски С. А., Мацакян Г. С., Петрушкин В. А., Писарев Г. А., Снайский В. И., Синдеева И. Ю., Черникова Е. В., Сеницын С. А., Смирнов С. А., Ушницкий Р. Р., Шевцов С. Г. и других.

Целью настоящего исследования является комплексный анализ теории, законодательства и правоприменительной практики для применения и рассмотрения понятие и содержание защиты прав добросовестного приобретателя.

Поставленная цель достигается путем решения следующих задач:

- Анализ категории и критерии оценки добросовестности приобретателя в гражданском праве;
- Определения понятия добросовестного приобретателя;
- Изучение правового статуса добросовестного приобретателя;
- Рассмотрения способов защиты прав добросовестного приобретателя;
- Анализ зарубежного опыта защиты прав добросовестного приобретателя;
- Исследование порядка истребования имущества от добросовестного приобретателя;
- Выявление проблем правоприменительной практики по защите прав добросовестного приобретателя;
- Определение проблем привлечения к ответственности за нарушения прав добросовестного приобретателя.

Объектом настоящего исследования являются общественные отношения, возникающие в связи с реализацией права собственности в гражданском обороте.

Предмет исследования является система теорий, концепций и взглядов по вопросам определения правового статуса добросовестного приобретателя и правового регулирования отношений, направленных на защиту интересов добросовестного приобретателя недвижимого имущества.

Методологической основой исследования являются системный подход и базирующиеся на нем общие и частные (сравнительно-правовой, формально-логический) научные методы исследования. Которые являлись предметом изучения отечественной научной цивилистической литературы, законодательства и правоприменительной практики Российской Федерации, сопровождающиеся исследованием и анализом законодательных актов.

Теоретическую основу исследования составляют научные работы отечественных и зарубежных цивилистов и правоведов, касающиеся понятия и содержание приобретательской давности.

Структура исследования. Работа выполнена на 69 страницах, состоит из введения, трех глав, объединяющие восемь параграфов, заключения и списка из 56 источников.

Глава 1. Общая характеристика добросовестного приобретателя

1.1. Категория и критерии оценки добросовестности приобретателя в гражданском праве

Вещные права, в том числе право собственности, приобретаются, изменяются и прекращаются на основании юридических фактов, то есть обстоятельств, с которыми нормы законодательства связывают наступление определенных юридических последствий. Такие основания - юридические факты, именуются основаниями возникновения (приобретения) права. При этом такие основания - юридические факты, гражданское законодательство классифицирует на первоначальные и производные.

И нередко в юридической литературе в рамках данной классификации вместо термина «основание приобретения» или наряду с ним также используется термин «способ приобретения», однако авторами данные термины, как правило, не раскрываются. В связи с этим, вопрос о разграничении или отождествлении рассматриваемых категорий терминов в юридической науке является дискуссионным.

Одна группа ученых-цивилистов считает, что термины «способ» и «основание» содержат одно и то же понятие. Так, А. А. Каравайкин, отождествляя способы и основания приобретения права собственности, писал: «Способами (основаниями) возникновения права собственности называются юридические основания, по которым данное лицо становится собственником того или иного имущества» [45, с. 229].

Отождествление рассматриваемых категорий также можно встретить у В. А. Рясенцева, который писал: «Основаниями называются юридические факты, с которыми закон связывает возникновение права собственности. Тот же смысл имеет термин «способ возникновения» права собственности» [44, с. 281].

Однако, другая группа цивилистов считает, что указанные термины необходимо разграничивать между собой, поскольку их смысловое содержание различно. К ним относился российский юрист-цивилист Д. И. Мейер,

выступавший против отождествления рассматриваемых категорий, писал: «...сделка или юридическое отношение, на основании которого переходит право собственности, и есть законное основание передачи. У нас оно нередко принимается за самый способ приобретения права собственности, но несправедливо: законное основание передачи устанавливает лишь право на передачу, а передача уже составляет способ приобретения права собственности» [21, с. 295].

Понятия указанных терминов также разграничивал русский юрист Г. Ф. Шершеневич, который указывал: «Способом приобретения собственности является такой юридический факт, с которым, по взгляду объективного права, соединяется установление права собственности в лице данного субъекта» [50, с. 256].

По мнению автора настоящей работы, отождествлять рассматриваемые термины также неправильно, хотя бы по той причине, что одно и то же понятие не являющееся синонимами не могут обозначаться двумя разными терминами.

Заслуженный юрист России Б. Л. Хаскельберг, являясь сторонником разграничения понятий терминов «основание приобретения» и «способ приобретения», справедливо писал: «При отсутствии же обоснования употребления различных терминов для обозначения одного и того же явления (а такое обоснование, как представляется, и невозможно) его следует признать не только неоправданным, но и недопустимым» [52, с 39]. По мнению Б. Л. Хаскельберга, способы и основания приобретения права собственности – это различные понятия, которые нельзя отождествлять. Определяя понятие основания приобретения права собственности, он писал: «Основание приобретения права собственности – это фундамент, на котором базируется само право. Оно имеет решающее значение для определения законности приобретения. Его правовой природой (видом юридического факта, выступающего в качестве основания) определяется характер правоприобретения, то есть, является ли оно первоначальным или

производным, а также правовые последствия, связываемые законом с этой классификацией оснований приобретения права собственности» [52, с 39].

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

Тогда как способами приобретения права собственности, могут являются юридические факты, с которыми позитивное право непосредственно связывает само приобретение вещного права собственности определенным лицом, то есть наступлением события, которым определяется момент приобретения права собственности [52, с 39].

К способам приобретения права собственности относятся: передача движимой вещи (*traditio* – установление владения вещью), государственная регистрация права собственности на недвижимое имущество, создание новых вещей и другие [52, с 39].

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

Несмотря на отсутствие термина «способ приобретения права собственности», в некоторых статьях Гражданского кодекса Российской Федерации все же содержится указание на юридические факты, с которыми связывается само правоприобретение, то есть момент возникновения права собственности.

Например, в случае приобретения права собственности на основании договора, в пункте 1 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации содержится правило о том, что право собственности у приобретателя движимой вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором; а в пункте 2 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом [7].

Однако в большинстве норм Гражданского кодекса Российской Федерации, касающихся оснований приобретения права собственности, упоминаются юридические факты-основания и отсутствуют указания относительно юридических фактов, с которыми связывается само приобретение права собственности, то есть способах приобретения права.

Вывод об этих юридических фактах возможно сделать лишь в результате анализа и логического толкования норм, устанавливающих основания приобретения права собственности.

Следует отметить существующую связь между способами и основаниями приобретения права собственности, которая выражается в том, что при отсутствии основания юридические факты-способы не способны привести к приобретению права собственности, в то же время применительно к объектам недвижимости, наличие основания до наступления указанных юридических фактов также не может привести к возникновению права собственности на такую вещь.

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

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

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

Как известно из теории гражданского права, первоначальное приобретение будет иметь место, если право у субъекта возникает впервые либо самостоятельно, то есть независимо от чье-либо права, в свою очередь, производный характер приобретения права собственности будет наличествовать, если право переходит к лицу по сделке от предшествующего обладателя права [4, с. 37].

Суть разграничения приобретения права собственности по характеру проявляется в том, что при производном приобретении права собственности на вещь, необходимо учитывать возможность наличия прав иных лиц – не собственников на данную вещь (например, залогодержателя, арендатора, субъекта ограниченного вещного права). Эти права зачастую не утрачиваются при смене собственника вещи, переходящей к новому владельцу, обременяя это имущество, так как, к примеру, об этом свойстве указано в статьях 353 и 617 Гражданского кодекса Российской Федерации, которое в гражданском праве также обозначается «правом следования» [7].

На первоначального приобретателя вещи обременения подобного рода распространяться не могут в силу их отсутствия. Тогда как, при производном приобретении права собственности объем приобретенного права будет равен объему передаваемого права правопродшественником.

Правовую природу приобретения права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя, в свое время, исследовал российский юрист-правовед И. Н. Трепицин. Разделяя точку зрения о первоначальном характере добросовестного приобретения права

собственности, ученый писал: «...не только право собственности, но и все ограниченные вещные права третьих лиц также исчезают моментально, если приобретатель был добросовестным и о них не знал. Право собственности приобретается в такой полноте, в какой его представляет себе добросовестный приобретатель, независимо от юридического положения отчуждателя» [49, с. 14].

Аналогичная правовая позиция встречалась и у специалиста по гражданскому праву, доктора юридических наук, профессора Б. Б. Черепахина, который считал добросовестное приобретение первоначальным основанием приобретения права собственности, поскольку такое право приобретателя не зависит от права отчуждателя и от права бывшего собственника [55, с. 345].

Заслуженный юрист России Б. Л. Хаскельберг также считал, что добросовестное приобретение от неуправомоченного лица является примером исключения, «когда, несмотря на акт отчуждения, правоприобретение является не производным, а первоначальным» [52, с. 42].

Цивилист О. В. Нестерова считает, что в данном случае «двусторонне-сделочный характер приобретения сочетается с его первоначальным характером, то есть отсутствием правопреемства» [23, с. 30-33].

На первоначальный характер приобретения права собственности добросовестным приобретателем также отмечают Е. А. Суханов, Б. М. Гонгало, О. Н. Садилов [8, с. 344].

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

Так, по мнению О. В. Ушакова, неуправомоченный отчуждатель может при определенных условиях (добросовестности, возмездности, волевого характера выбытия вещи из владения управомоченного лица) обеспечить транслятивность между добросовестным приобретателем и предшествующим собственником. И на основании таких рассуждений, автор приходит к выводу о

производном характере добросовестного приобретения права собственности [51, с. 10].

Аналогичной позиции придерживается В. В. Груздев, который считает, что добросовестное приобретение права собственности относится к производному характеру, автор отмечает, что «законодатель в соответствующих случаях не придает значения неуправомоченности отчуждателя, то есть исходит из принадлежности последнему права собственности на отчужденное имущество (фикция управомоченности отчуждателя)» [9, с. 61]. Далее автор указывает, что основанием приобретения права собственности добросовестного приобретателя выступает отчуждательная сделка, порождающая обязательство, которое надлежащим образом исполняется фиктивным собственником.

Таким образом, по мнению В. В. Груздева, достигается цель (*causa* – причина) отчуждательной сделки – передача права собственности на имущество его приобретателю [9, с. 61].

Тожественную точку зрения можно встретить у цивилиста М. И. Хорсева, который считает, что добросовестный приобретатель на основании статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации приобретает имущество по сделке и, следовательно, его право собственности является производным [53, с.291].

По мнению автора работы с приведенными выше позициями сложно согласиться, поскольку производное приобретение подразумевает переход прав на основании отчуждательных сделок, то есть речь идет о правопреемстве, которое предполагает, что отчуждатель является собственником вещи в момент ее передачи приобретателю. Однако такая позиция в буквальном смысле подрывает известный принцип гражданского права: «Никто не может предать больше прав, чем имеет сам». В случае же с добросовестным приобретением отчуждатель не является управомоченным, и переход права от одного субъекта к другому, как таковой, не происходит, поэтому правопреемство отсутствует,

но при этом имеет место возникновение права собственности у добросовестного приобретателя при наличии соответствующих условий.

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

Течение срока приобретательной давности, как указано в пункте 4 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы (в соответствии со статьями 301 и 305 Гражданского кодекса Российской Федерации), начинается со дня поступления вещи в открытое владение добросовестного приобретателя, а в случае, если было зарегистрировано право собственности добросовестного приобретателя недвижимой вещи, которой он владеет открыто, - не позднее момента государственной регистрации права собственности такого приобретателя [7].

Сейчас срок приобретательной давности (5 лет для движимого имущества и 15 лет для объектов недвижимости) начинается не ранее истечения срока исковой давности по требованию об истребовании вещи из чужого незаконного владения, то есть фактически составляет восемь лет для движимого имущества и 18 лет для недвижимости с момента, когда законный владелец вещи узнал или должен был узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Однако суды будут отказывать в удовлетворении требования РФ, субъекта РФ или муниципального образования об истребовании жилого помещения у добросовестного приобретателя во всех случаях, если после выбытия жилого помещения из владения истца истекло три года со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве собственности первого добросовестного приобретателя жилого помещения. При этом бремя доказывания обстоятельств, свидетельствующих о

недобросовестности приобретателя должен нести лицо, заявляющее требование.

По вопросу доказывания добросовестности приобретателя существовали различные подходы. Так, в изначальной редакции в пункте 38 совместного Постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Верховного 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 по тексту работы — Постановление № 10/22) было указано, что по спорам об истребовании имущества из чужого незаконного владения приобретатель должен доказывать свою добросовестность [41].

При этом в судебной практике были сформулированы достаточно жесткие требования к «стандарту добросовестности» приобретателя недвижимой вещи. Учитывались наличие записи в Единого государственного реестра недвижимости о праве собственности отчуждателя объекта, факт осмотра объекта до его приобретения, ознакомление приобретателя со всеми правоустанавливающими документами на недвижимость и выяснение оснований возникновения у продавца права собственности [24].

Однако в 2015 году приведенный абзац в пункте 38 указанного выше Постановления №10/22 был исключен, что позволило некоторым исследователям на основании статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации делать вывод о презумпции добросовестности приобретателя по соответствующей категории споров [7].

В соответствии с принятыми изменениями для действия презумпции добросовестности лицу при приобретении недвижимой вещи достаточно ознакомиться с данными Единый государственный реестр недвижимости в отношении объекта и убедиться, что его собственником является отчуждатель и какие-либо обременения/отметки, исключающие право отчуждателя, отсутствуют.

При этом сохраняется возможность опровержения добросовестности приобретателя в судебном порядке. Данный подход соответствует принципу публичной достоверности реестра и снимает с приобретателя риск невозможности установления правомерности приобретения объекта предшествующими обладателями.

В соответствии с ранее действующей редакцией пункта 4 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со статьями 301 и 305 Гражданского кодекса Российской Федерации (по правилам о виндикации), начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям [7].

Данная норма вызывала критику, например это прослеживается в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, по следующим основаниям [17]:

- Во-первых, она удлиняла общий срок, необходимый для приобретения права собственности по давности владения, прибавляя к трёхгодичному сроку исковой давности срок приобретательной давности, в пять или пятнадцать лет;
- Во-вторых, создавала неопределенность момента, с которого начинает течь срок приобретательной давности, так он привязан к моменту истечения срока исковой давности по виндикационному иску собственника, который, в свою очередь, начинает течь со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком.

В соответствии с новой редакцией пункта 4 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, течение срока приобретательной давности в указанном случае начинается со дня поступления вещи в открытое владение добросовестного приобретателя (в случае регистрации права добросовестного приобретателя на недвижимую вещь в Единого государственного реестра недвижимости, во всяком случае, не позднее такой регистрации) [7].

Как можно видеть, отмеченные ранее противоречия норм гражданского права устранены. При этом новая редакция предполагает иное соотношение

срока исковой давности по виндикационному иску собственника и срока приобретательной давности: эти сроки текут параллельно, являются различными, и момент начала течения данных сроков определяется также по-разному.

Отметим, что в соответствии с внесенными изменениями в пункт 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации закреплена возможность установления отличающихся от общих сроков и условий приобретения права собственности по давности владения, однако сами такие случаи в настоящее время не предусмотрены статьёй 234 Гражданского кодекса Российской Федерации [7]

1.2. Определение понятия добросовестный приобретатель

С 2019 года в результате внесения изменений в гражданское законодательство, абзацем 3 пункта 6 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривается, что добросовестным приобретателем недвижимого имущества является: «Приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным (статьи 234 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации), пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него» [7].

На основании выше приведённого можно утверждать, что добросовестным приобретателем является лицо, получившее имущество на возмездных (платных) основаниях от того, кто не имел право его отчуждать (передавать), о чем не могло быть известно приобретателю.

Таким образом, статус добросовестности проявляется у приобретателя только при наличии совокупности следующих признаков:

- Получение имущества на условиях возмездности у лица неправомочного отчуждать такое имущество, а не у его собственника, который лишился его помимо своей воли [29]. При этом, не исполнение условия по оплате

встречного предоставления имущества даже в части расценивается как указано в пункте 37 Постановление № 10/22, безвозмездное приобретение имущества. Поэтому безвозмездное получение имущества, как указано в пункте 2 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, всегда влечет возможность законного собственника истребовать имущество у добросовестного приобретателя [41].

- Отсутствие у приобретателя имущества информации, которая ему и не могло быть известна, о нарушении прав собственника. Данное условие основано на действующем в судебной практике принципе презумпции добросовестности, по содержанию которого приобретатель всегда предполагается законным до момента доказывания обратного, что, однако, не препятствует ему представить доказательства своей добросовестности, в том числе платного получения имущества [2].

Гражданское законодательство Российской Федерации не устанавливает весь перечень критериев (признаков), по которым приобретатель может быть признан добросовестным. Вместе с тем сложившаяся судебная практика позволяет сформировать ряд других признаков, к которым можно отнести следующие [41]:

- Заключенная приобретателем сделка по приобретению спорного имущества по всем признакам может быть расценена как действительная, кроме противоположной стороны сделки — неправомерного продавца.
- На дату заключения сделки в Единого государственного реестра недвижимости отсутствовала запись о другом собственнике имущества (не продавце) или отметка о судебном разбирательстве по поводу данного имущества. Важно отметить, что указанный признак действует в отношении сделок с жилой недвижимостью, если истец - публично-правовое образование. При этом предполагается, не достаточным доказательство добросовестности приобретателя только указание на сведения Единого государственного реестра недвижимости представленные неправомерным продавцом, судом наряду с другими

обстоятельствами дела, согласно абзацу 1 пункта 38 Постановления № 10/22, исследуется возможность (необходимость) получения сведений Единого государственного реестра недвижимости самим приобретателем [41].

- Отсутствие у приобретателя сомнений в праве продавца на передачу имущества, которые могут возникнуть, например, в случае выявления родственных связей участников сделки или необоснованно низкой цены имущества, как указано в пунктах 8 и 9 информационного письма Президиума Верховного Арбитражного Суда Российской Федерации «Обзор судебной практики» от 13.11.2008 № 126 [14].

Таким образом, в действующем гражданском законодательстве Российской Федерации закреплены основные критерии оценки добросовестности приобретателя. Если приобретателем выполнен указанный перечень это будет расцениваться в пользу его добросовестности, обеспечит надлежащую защиту его прав и законных интересов. Указанные критерии повышают стабильность гражданских отношений, единообразие в части применения законодательства, ограничивают возможность изъятия имущества от добросовестного приобретателя и повышают ответственность государства в части вносимой информации в Единого государственного реестра недвижимости.

1.3. Правовой статус добросовестного приобретателя

Под правовым статусом в цивилистике понимается юридически закрепленное положение субъекта в существующей системе гражданских правоотношений, которое проявляется определенной совокупностью его прав и обязанностей. Более наглядно правовой статус субъекта проявляется в юридических взаимоотношениях такого субъекта с обществом и государством. В таких юридических взаимоотношениях закрепляются допустимые пределы свободы субъекта, объем его прав и обязанностей, а также других юридических возможностей и ограничений.

На протяжении многих лет приобретатель в национальном законодательстве оставался крайне незащищенной стороной в сделке, его неустойчивое положение объяснялось отсутствием правовых механизмов защиты. Сегодня данная проблема системой материально-правовых норм полностью также не отрегулирована, в связи с этим продолжает быть актуальной, так как препятствует нормальному развитию гражданского оборота в целом. В связи с тем, что большая часть всех прав собственности возникает на основании сделок, определение статуса добросовестного приобретателя, его обязательных элементов является важным для национальной цивилистики.

Как выше указано обязательным и наиболее важным элементом приобретения права собственности является добросовестность, которая выражается в соблюдении приобретателем следующих условий:

- Приобретатель не знал и не мог знать, что отчуждатель по сделке неуправомочен на отчуждение имущества, характеризующее субъективную добросовестность приобретателя;
- Приобретатель предпринял все необходимые и достаточные действия для того, чтобы удостовериться в управомоченности контрагента на отчуждение имущества, характеризующее объективную добросовестность приобретателя.

Таким образом, приведённые выше необходимые условия определяют критерии легитимации отчуждателя в глазах добросовестного приобретателя. При этом такая легитимация может состоять, в частности во владении (для движимых вещей) или в наличии записи о правах отчуждателя в Едином государственном реестре недвижимости (для объектов недвижимости).

Некоторые ученые, в частности советского юриста-правоведа Г. Н. Амфитеатрова, который считал, что в основе разграничения добросовестного и недобросовестного приобретателя лежит понятие вины. Если приобретателю было известно о неуправомочности отчуждателя, можно говорить о его вине в форме умысла на нарушение чужого субъективного права. Если же приобретатель не знал по объективным обстоятельствам о

неправомерности, то в данном случае имеет место вина – в форме грубой неосторожности (небрежности) [1, с. 38].

Судебная практика признает невозможность виндикации вещи от приобретателя, если, приобретая недвижимое имущество по сделке купли-продажи, приобретатель убедился, что право собственности на отчуждаемое имущество было зарегистрировано за продавцом в установленном законом порядке, кроме того, при отчуждении имущества регистрации ограничений в виде запретов на совершение сделки не имелось, факт оплаты и передачи имущества подтвержден соответствующими финансовыми документами и актом приема-передачи истребуемого имущества, а довод истца о явном несоответствии цены продаваемого имущества рыночным ценам не подтвержден [28].

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

В национальной судебной практике сложились дополнительные условия для оценки добросовестности приобретателя, так, при отчуждении жилого помещения приобретатель должен обращать внимание на наличие чужих вещей в помещении, регистрацию в нем иных лиц, кроме правоотчуждателя, краткосрочность периода нахождения спорного имущества в собственности продавца, правомерность приватизации [3].

Российский цивилист Д. С. Дерхо выделяет следующие необходимые действия покупателя недвижимости, которые он должен осуществить перед совершением сделки: «а) удостовериться в личности продавца (полномочиях его представителя); б) соотнести сведения о личности продавца с содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости информацией о собственнике объекта недвижимости; в) убедиться в отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений об обременениях объекта недвижимости или отметки о судебном споре; г) осмотреть приобретаемое имущество, установить его фактических пользователей (при их наличии),

поинтересоваться у них предшествующей юридической судьбой объекта». Кроме этого он выделяет обстоятельства, которые должны вызвать сомнения у добросовестного покупателя: «Частая смена собственников объекта недвижимости, низкая (явно отличающаяся от среднерыночных значений) цена продажи и другие нетипичные условия сделки» [11].

Таким образом, следует заключить, что основанием приобретения права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя является сложный юридический состав, состоящий из следующих элементов:

- Характер владения правоотчуждателя;
- Основание отчуждения вещи правоотчуждателем;
- Способ и возмездность приобретения;
- Информированность приобретателя.

Исходя из этого, правовой статус добросовестного приобретателя будет выражаться «накоплением» приведённых выше элементов.

Что касается определения способа приобретения права собственности на недвижимое имущество для добросовестного приобретателя от неуправомоченного отчуждателя, то для приобретения права собственности таким способом, как указано в пункте 2 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации, является государственная регистрация, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом, то есть с момента внесения записи в Единого государственного реестра недвижимости [7].

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

Разъяснение по данному вопросу содержится в абзаце 4 пункта 13 Постановления № 10/22, который гласит: «В силу пункта 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации (аналогия закона) правило абзаца

второго пункта 2 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит применению при рассмотрении споров о правах на движимое имущество (право собственности на движимое имущество у добросовестного приобретателя возникает с момента возмездного приобретения имущества, за исключением предусмотренных статьей 302 Гражданского кодекса Российской Федерации случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя)» [41].

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

Все же, представляется, что несовершенство момента приобретения права собственности на движимое имущество, законодателем должно быть устранено, с целью исключения субъективного толкования данного факта.

На такую необходимость указывает также Проект изменений Гражданского кодекса Российской Федерации, в котором правило определения момента приобретения права собственности на движимую вещь добросовестным приобретателем предлагается изложить как: «Право собственности добросовестного приобретателя считается возникшим с момента приобретения имущества, в том числе в случае отказа собственнику в иске об истребовании имущества из владения добросовестного приобретателя» [25].

Однако, по мнению автора работы, более правильным видится определение момента приобретения права собственности на движимую вещь добросовестным приобретателем как: «Право собственности добросовестного приобретателя на движимую вещь считается возникшим с момента получения вещи приобретателем в фактическое владение, за исключением случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя».

Глава 2. Правовое регулирование защиты прав добросовестного приобретателя

1.1. Способы защиты прав добросовестного приобретателя

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

В системе действующих материально-правовых норм Российской Федерации право на виндикацию является одним из основных проявлений права на защиту. Право на виндикацию возникло со времён римского права, предполагающее возврат имущества при помощи иска, то есть силы. Следовательно, виндикационный - иск утратившего фактическое владение собственника об истребовании в натуре принадлежащего ему имущества из чужого незаконного владения.

Некоторые учёные, к числу которых относится советский правовед, специалист в области гражданского права, доктор юридических наук, профессор – Грибанов В. П., считают, что право на виндикацию имущества из чужого незаконного владения является одним из правомочий собственника [31, с. 234].

Данная точка зрения выглядит спорной, поскольку право на виндикацию возникает только при нарушении субъективного права и не может быть только элементом или свойством вещного права, в том числе права собственности. То есть для появления права на защиту необходимо существование юридического события – нарушение права, которое и порождает правопритязание к нарушителю.

Согласно другой точки зрения, которую разделяли не менее известные ученые правоведы Гурвич М. А., Братусь С. Н., Генкин Д. М., Агарков М. М., право на виндикационный иск является особым состоянием субъективного гражданского права, в котором данное право приобретает принудительный характер осуществления в отношении обязанного лица, иначе говоря, право на

виндикацию - это субъективное гражданское право на определенной особой стадии развития, поскольку субъективное право всегда находится в динамичном состоянии [20, с.59].

Соглашаясь и обосновывая приведенную точку зрения, российский правовед Дождев Д.В. приходит к выводу, что с момента нарушения вещное право лица трансформируется в правопритязание к конкретному лицу [13, с. 6].

Однако наиболее справедливой представляется точка зрения российского учёного Лоренца Д.В., который полагает, что право на виндикацию не является элементом права собственности, а представляет собой особое субъективное право, и приводит по этому поводу следующие аргументы: «Если материальное субъективное право позитивно по своей природе, существует в «здоровой» правовой обстановке, то право на виндикацию направляет негативную правовую энергию в отношении нарушителя, виндикация связана с «аномальным» состоянием юридического положения. Если право собственности осуществляется путём воздействия на предмет (вещь) собственными действиями правообладателя, и тем самым удовлетворяются интересы последнего, то виндикационное притязание есть право требования, а потому оно реализуется только за счёт действий обязанного лица» [13, с. 6].

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

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

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

При этом условиями удовлетворения виндикационного иска традиционно признаются, следующие:

- Наличие титула права собственности у истца;
- Утрата истцом фактического владения вещью;
- Возможность выделить вещь при помощи индивидуально-определенных признаков из иных однородных вещей;
- Фактическое нахождение вещи в незаконном владении лица, к которому обращено требование [46, с. 53].

В тоже время гражданское право не может существовать как система правовых норм, охраняющих законные права и интересы только отдельных лиц без учета законных прав и интересов других лиц. Поскольку это противоречило бы общепризнанным принципам и нормам права, определяющих юридическое равенство, то есть равенство всех перед законом, и нарушало бы баланс интересов участников гражданского оборота.

В этой связи на законодательном уровне в национальном законодательстве предусмотрены случаи ограничения виндикации, то есть речь идет о наличии правового механизма защиты лица, которое не знало и не могло знать о том, что имущество было им приобретено от неуправомоченного лица, который законодателем определяется как добросовестный приобретатель.

Вопрос о пересечении интересов собственника, лишившегося владения своим имуществом, и добросовестного приобретателя, получившего имущество от неуправомоченного лица, не является новым в юридической теории и практики, поскольку давно является предметом дискуссий правоведов.

В связи с этим, в доктрине гражданского права можно выделить несколько юридических теорий, касающихся вопроса о допустимости ограничения виндикации.

Так, доктором юридических наук, профессором - Б. Б. Черепахиным была предложена, следующая классификация юридических теорий:

- Теория «неограниченной виндикации», возникшая из римского частного права, по которой добросовестность приобретателя не влияла на

виндикацию, поскольку титульный владелец в любом случае был вправе истребовать вещь из чужого незаконного владения [55, с. 154]. Последователем указанной теории являлся правовед Л. И. Петражицкий, который считал, что ограничение виндикации «влечёт за собой опасность случайного лишения имущества для ни в чём не повинных граждан и создаёт почву и мотивы для случайного обогащения...», этой правовой позиции придерживался также и доктор юридических наук, профессор В. А. Тархов, считающий, что возможность виндикации вещи любым собственником от всякого приобретателя «повысила бы авторитет и значимость собственности, уровень гарантии осуществления и защиты права собственности» [33, с. 114].

- Теория «неограниченной защиты добросовестного приобретателя», суть которой заключается в ограничении защиты добросовестного приобретателя только случаями приобретения вещей, вверенных собственником другому лицу. Сторонниками данной теории являлись правоведы А. Кобан, Н. Елеонский, А. Э. Бардзкий, И. Н. Трепицын, Е. В. Васьковский. Так, А. Кобан выделял такую категорию, как видимость права и считал, что «добросовестный приобретатель должен приобретать право собственности от всякого владельца и держателя, так как видимость права может быть и у продавца похищенной вещи, а не только у продавца вверенной вещи», поскольку третьи лица не могут обнаружить отсутствие у него права собственности [42, с.43]. А правовед И. Н. Трепицын полагал, что разница между вверенными собственником вещами и вышедшими из рук собственника против его воли не имеет юридического значения, и считал, что даже в случаях похищения и потери вещи, собственнику не должно предоставляться право истребовать вещь от добросовестного приобретателя обратно.
- Теория «наименьшего зла», которая основана на принципе компромисса интересов собственника вещи и добросовестного приобретателя имущества и проявляется в известном германском принципе «Hand muss

Hand wahren» («Рука за руку отвечает»), согласно которому виндикации подлежат только те вещи, которые вышли из рук титульного владельца помимо его воли. Данная позиция нашла поддержку большинства ученых советского периода и остается актуальной для цивилистов и на сегодняшний день. Это объясняется тем, что именно «германский принцип» был положен в основу норм российского права об ограничении виндикации.

Однако нормы об ограничении виндикации в российском гражданском праве были упорядочены только после 1917 года. Так, нормы российского права, касающиеся ограничения виндикации, российский правовед, профессор, доктор римского права И. А. Покровский комментировал, следующим образом: «Наше русское право находится в этом вопросе пока в чрезвычайно неопределенном положении. Действующий гражданский закон содержит по этому поводу настолько неясные постановления, что толкование их приводит наших юристов к прямо противоположным выводам: в то время как одни из них (и таковых, по-видимому, большинство) считают нормой нашего закона римский виндикационный принцип «Ubi rem meam invenio, ibi vindico», другие, наоборот, находят в нем начало «Hand muss Hand wahren» [34, с. 78].

Ограничения виндикации в гражданском праве советского периода существовали с особенностями, обусловленными существовавшим на тот период времени политическим строем. Поэтому при истребовании имущества, относящегося к государственной собственности, исковая давность не применялась. Так как деление имущества на движимое и недвижимое было упразднено, а ограничения виндикации в зависимости от вида имущества вообще не были востребованы, так как исчезли [48, с. 114].

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

Анализируя положения статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, можно выделить следующие условия ограничения виндикации [7]:

Добросовестность приобретателя. В соответствии с выводами, сделанными в предыдущих главах настоящей работы, добросовестность необходимо понимать в объективном и субъективном смысле. Добросовестность как субъективная категория характеризует личность субъекта права в конкретных обстоятельствах, то есть при отчуждении имущества приобретатель не знал и не мог знать, что отчуждатель является неуправомоченным. Добросовестность в объективном смысле требует от приобретателя предпринять все необходимые и достаточные действия для того, чтобы удостовериться в управомоченности контрагента на отчуждение вещи. То есть в данном случае речь идет о некоем стандарте разумного и осмотрительного поведения приобретателя.

В этой связи, логичным и закономерным является вопрос: каковы границы проверки приобретателем управомоченности отчуждателя? Будет ли признано в качестве добросовестного приобретателя лицо, которое достоверно не знало и не могло узнать о существовании юридических пороков, или же от приобретателя требуется отсутствия каких-либо сомнений в правомерности сделки? В юридической литературе существуют позитивный и негативный подходы в квалификации поведения приобретателя как добросовестного. Согласно позитивному подходу приобретатель должен усомниться в управомоченности отчуждателя, не доверять ему, проявлять повышенную бдительность и осмотрительность [35, с.2]. Позитивный подход, как можно заметить, является более строгим по отношению к приобретателю.

Негативный подход не предъявляет к приобретателю повышенных требований, поскольку предполагает, что приобретатель должен просто не знать о существовании каких-либо юридических пороков. Если с точки зрения негативного подхода подозрительное поведение отчуждателя никак не повлияет на квалификацию приобретателя как недобросовестного, то, следуя

позитивному подходу, наоборот, интересы приобретателя не могут быть защищены, если он не проявил повышенную бдительность и осмотрительность.

В законе не содержится конкретного перечня действий, которые приобретатель вещи обязан совершить для проверки чистоты при совершении сделки, которые бы считались достаточными для вывода о том, что приобретатель не знал и не мог узнать о том, что вступает в правоотношения с неуполномоченным на отчуждение вещи лицом.

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

Анализируя правовые позиции Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по данному вопросу, следует заметить, что они все меры основываются на позитивном подходе. Кроме этого, высшие судебные инстанции, помимо того, что определяют в многочисленных судебных актах круг обстоятельств, которые приобретатель должен выяснить при заключении сделки и которые позволили бы ему установить управомоченность отчуждателя, обязывают также приобретателя совершать сделку в отсутствие каких-либо сомнений в ее правомерности.

Так, в пункте 9 «Обзора судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения» от 13.11.2008 года [14]. Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации указывал, что в случае, если совершению сделки сопутствовали обстоятельства, которые должны были вызвать у приобретателя имущества сомнения в отношении права продавца на отчуждение спорного имущества, как например, явно заниженная цена продаваемого имущества, то в отсутствие таких сомнений у приобретателя нельзя говорить о его добросовестности.

В пункте 38 совместного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской

Федерации № 10/22 от 29.04.2010 года, суды указывают о том, что ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем. Однако, указанное разъяснение дополняют тем, что собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества [41].

В Обзоре судебной практики от 01.10.2014 года Президиум Верховного Суда Российской Федерации также указывается, что если совершению сделки сопутствовали обстоятельства, которые должны были вызвать у приобретателя имущества сомнения в отношении права продавца на его отчуждение, то такому приобретателю может быть отказано в признании его добросовестным. Отсутствие добросовестности будет иметь место, если приобретателем не приняты разумные меры по установлению правомерности отчуждения имущества контрагента по сделке [24].

Конституционный Суд Российской Федерации в своем Постановлении от 22 июня 2017 года № 16-П также указывает на необходимость проявления приобретателем должной разумной осторожности и осмотрительности, при которых он мог узнать об отсутствии у отчуждателя имущества такого права [37].

Делая вывод в заключение раздела, важно отметить, что приобретатель имущества во всех случаях и раньше был обязан предпринимать «разумные меры» или проявлять «разумную осмотрительность» при совершении сделок, не с целью приобретения статуса «добросовестного приобретателя» а для защиты своих прав и законных интересов. Решения высших судебных инстанций необходимо воспринимать как разъяснение понятий «разумной меры» или «разумной осмотрительности».

1.2. Зарубежный опыт защиты прав добросовестного приобретателя

Право распоряжение и приобретение имуществом являются составными элементами содержания права частной собственности закреплены большинством государств мира в национальных законах. Поэтому совершенствование национального законодательства любому государству важно не только для стабилизации рынка частной собственности и уровня развитости государства, а также для развития институтов защиты права частной собственности.

В некоторых государствах мира, надлежащая защита права частной собственности обеспечивается не столько профессиональной подготовкой и должной ответственностью участников, осуществляющих юридическое сопровождение сделок, таких как государственных регистраторов, нотариусов и юристов, а также и совершенствованием национального законодательства, позволяющим быстро и точно определить характеристики объектов собственности, сведения о наличии обременений и ограничений имущества и иных препятствий для распоряжения и приобретения имущества.

Так, в Соединенных Штатах Америки особенностью национального законодательства как указывает правовед В.Е. Панкова, является то, что подтверждением права собственности являются документы о правовом титуле, а права покупателя недвижимости защищаются системой страхования правового титула. И даже, несмотря на наличие национальной системы страхования правового титула, защита гражданами своих прав осуществляется посредством подтверждения их добросовестности [32, с.97].

При этом необходимо пояснить отличия института регистрации прав для национального законодательства России и Соединенных Штатах Америки. В России и Соединенных Штатах Америки действуют две разные системы регистрации оборота недвижимого имущества. В Соединенных Штатах Америки осуществляется регистрация сделок, а в России также как в Германии, Швеции регистрация прав на недвижимое имущество. Существенным отличием таких систем является то, что система регистрации прав гарантирует

государственную защиту интересов приобретателя недвижимого имущества, то есть в случае последующей недействительности сделки государство возмещает потерпевшему участнику сделки убытки. А в Соединенных Штатах Америки с системой регистрации сделок регистрирующий орган не несет никакой ответственности перед участниками сделки за регистрацию незаконной сделки, то есть все риски, связанные с заключением сделок с недвижимым имуществом, несут сами участники такой сделки. Поэтому в тех странах, где система регистрации носит характер регистрации сделок, система страхования имеет существенное значение, для защиты прав добросовестного приобретателя.

Однако и для таких государств как Россия, Швеция и Германия с единой системой регистрации оборота недвижимого имущества имеются некоторые отличия. Так, в отличие от российского понятия добросовестности, для приобретателя недвижимости в качестве недобросовестного по праву Германии требуется лишь его позитивное знание («positive Kenntnis») о неуправомоченности отчуждателя.

По праву Германии для добросовестного приобретения недвижимости грубая неосторожность приобретателя также имеет значение, исходя из двух условий:

- Существенные сомнения относительно достоверности продавца устраняются сведениями Поземельной книги;
- Требование законности сделки, обусловлено правилом о том, что приобретатель, если и не знает, но должен (может) знать об отсутствии у отчуждателя соответствующего права.

Однако даже, несмотря на существенные отличия правовых систем, все государства едины в определении понятия добросовестного приобретателя указывая о том, что это лицо, ставшее обладателем вещного права на возмездной основе при условии, что оно не знало о наличии спора по поводу вещи. При этом, важно отметить, что существенным также остаётся концепция «возмездной основы», которая означает, что лицо, получившее право на

имущество в порядке дарения или наследования, не может считаться добросовестным приобретателем.

Как указывает, специалист по недвижимости юрист В. Е. Панкова, существуют три основные системы гарантий прав участников сделок с недвижимостью [32, с. 97]:

- По принципу законодательства США, ущерб участникам сделок возмещается страховыми компаниями;
- По принципу законодательства Швеции и Германии, ущерб участникам сделок возмещается государством из сформированных специально для этих целей фондов;
- По принципу законодательства Франции, ущерб потерпевшей стороне возмещается нотариусом, оформлявшим сделку.

Приведённые выше отличия систем регистрации оборота недвижимого имущества в различных государствах, отражаются и на характере спора при защите прав, по-разному решаются вопросы о том, у кого остается недвижимость и кто обязан выплачивать денежную компенсацию.

Основная и фундаментальная задачи регистрационной системы любого государства направлена на то, чтобы обеспечить стабильность национального оборота рынка недвижимости, путём установления понятных и разумных норм, для всех участников правоотношений. Такими нормам и правилами устраняются неопределенность оборота имущества путем установления требований для регистрации прав и обременений на имущество, с целью осведомленности всех участников.

Таким образом, осведомленность является ключевым элементов сущности понятия «добросовестный приобретатель», в отсутствии осведомлённости приобретатель не сможет реализовать даже примитивные меры защиты своих прав, не сможет увидеть наличие конфликтов о правах на имущество, иные обременения и ограничения права на недвижимое имущество.

Ещё одним вопросом, заслуживающим внимание при рассмотрении зарубежного опыта защиты прав добросовестного приобретателя является то,

какими способами разрешаются конфликты между лицом, приобретшим право собственности по безвозмездной сделке, и бывшим законным собственником недвижимости, то есть, как решается судьба спорного объекта недвижимости. При исследовании зарубежного опыта специалист в области недвижимости юрист В. Е. Панкова указывает, что возможны два случая [32, с. 97]:

- Недвижимое имущество остаётся во владении лица, приобретшего право собственности по безвозмездной сделке. Поскольку лицо является добросовестным приобретателем, согласно принципам: открытости; компенсации; и неоспоримости, положенными в основу регистрационной системы разработанной Робертом Торренсом, схожей с регистрационной системы Германии;
- Судьба спорного объекта недвижимости зависит от решения суда, как по законодательству в Швеции.

Не завершённым будет анализ зарубежного опыта, если не исследовать вопрос финансовой компенсации, который является обязательным элементом защиты прав добросовестных приобретателей, поскольку такой вопрос возникает в спорах о правах на имущество, то есть, кому выплачивается компенсация, а если не выплачивается, то по какой причине. Как указывает юрист В. Е. Панкова, решение этого вопроса тесно связано со степенью ответственности, не только участников спорных правоотношений, а также с участием регистрирующего органа, который может также нести ответственность за искажение сведений, или с участием государства, отвечающего за функционирование регистрационной системы.

При рассмотрении вопроса о финансовой компенсации также существенным является вопрос осведомленности, поскольку любая степень осведомлённости способно отменить статус «добросовестного приобретателя». При разрешении указанного вопроса зарубежный опыт показывает, что некоторые законодательства государств устанавливают ограничения на компенсацию, а именно:

- Право на компенсацию лишается то лицо, которое допустил небрежность;

- Право на компенсацию лишается то лицо, которое участвовало или соучаствовало в мошенничестве или имели конструктивные и правовые знания о совершенном мошенничестве.

И в заключение раздела, можно сделать вывод, что для действующей в большинстве европейских стран системой регистрации прав на недвижимость гарантом таких прав является государство. Тогда как для таких стран как Соединённые Штаты Америки, с системой регистрации сделок, все риски, связанные с заключением сделок с недвижимым имуществом, несут сами участники таких сделок, поэтому система защиты прав добросовестных приобретателей базируется на системе страхования.

Зарубежный опыт защиты прав добросовестных приобретателей не существенно, но отличается от России. Защита прав добросовестных приобретателей в некоторых зарубежных государствах заслуживает более внимательного изучения. К примеру, система титульного страхования Соединённых Штатов Америки заслуживает внимание, поскольку государственные гарантии, существующие в России, почти никогда полностью не покрывают убытки добросовестных приобретателей, тогда как система титульного страхования могла бы обеспечить дополнительную защиту добросовестных участников рынка недвижимости.

2.3. Порядок истребования имущества от добросовестного приобретателя

Настоящий раздел посвящён оставшимся неразрешённым вопросам о том, кем и как определяются достаточность и пределы разумности, и как приобретателю понять, что принятые им меры достаточны для того, чтобы обезопасить себя от истребования имущества при возникновении спора.

Наиболее широко вопрос о глубине проверки и разумности приобретателя раскрыт в разъяснениях высших судов в отношении недвижимого имущества. В первую очередь, приобретатель должен проверить, зарегистрировано ли в Едином государственном реестре недвижимости право

собственности в отношении предмета сделки за отчуждателем, и не имеются ли в нем отметки о судебном споре в отношении этого имущества [41].

Вместе с тем, в Обзоре судебной практики, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 01.10.2014 года, указано, что наличия одной лишь записи Едином государственном реестре недвижимости на недвижимое имущество и сделок с ним о праве собственности отчуждателя имущества недостаточно для вывода о добросовестности приобретателя: «Суды исходят из того, что о добросовестности приобретателя может, в частности, свидетельствовать ознакомление его со всеми правоустанавливающими документами на недвижимость» [24].

Таким образом, в соответствии со сложившимся подходом, разумный приобретатель недвижимости должен не только проверить актуальные сведения в Едином государственном реестре недвижимости, но и потребовать от продавца предоставить его правоустанавливающие документы, как минимум для того, чтобы выяснить, на каком основании, как давно и за какую цену было приобретено право собственности.

В частности, если недвижимость была приобретена отчуждателем незадолго до продажи, это неизбежно должно насторожить разумного приобретателя и вызвать вопросы о том, чем обусловлена необходимость столь поспешного отчуждения имущества.

При отчуждении жилого помещения приобретатель должен не только осмотреть жилое помещение, но и обращать внимание на наличие чужих вещей в помещении, регистрацию в нем иных лиц, кроме правоотчуждателя, краткосрочность периода нахождения спорного имущества в собственности продавца, правомерность приватизации.

Судебная практика признает невозможность виндикации вещи от приобретателя, если, приобретая недвижимое имущество по сделке купли-продажи, приобретатель убедился, что право собственности на отчуждаемое имущество было зарегистрировано за продавцом в установленном законом порядке, кроме того, при отчуждении имущества ограничений в виде запретов

на совершение сделки не имелось, факт оплаты и передачи имущества подтвержден соответствующими финансовыми документами и актом приема-передачи истребуемого имущества, а довод истца о явном несоответствии цены продаваемого имущества рыночным ценам не подтвержден [28].

Из всех приведенных правовых позиций судов следует, что стандарт поведения разумного приобретателя недвижимого имущества состоит в проверке сведений, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости, в отношении правообладателя и отметок о правопритязании других лиц, ознакомлении с правоустанавливающими документами отчуждателя, осмотре объекта, а при приобретении жилых объектов также проверке актуальных документов о регистрационном учете граждан в таком помещении, и наконец, в приобретении имущества по цене, приближенной к рыночной.

Несмотря на сформировавшийся судебной практикой в общих чертах подход к тому, что составляет стандарт поведения разумного приобретателя недвижимого имущества, возникает вопрос о том, является ли стандарт разумной осмотрительности одинаковым для любого имущества или же он меняется в зависимости от ценности вещи? Так, например, меры, которые предпринял приобретатель при покупке квартиры, признанные судом достаточными и разумными, будут ли признаны таковыми при рассмотрении дела о праве на много миллиардное предприятие? Или же, наоборот, при совершении обычной бытовой сделки будет ли вменяться приобретателю в обязанность принятие особых мер для проверки права собственности продавца, аналогично тому, как это требуется от покупателя недвижимости? И, наконец, будет ли меняться стандарт разумности в зависимости от статуса приобретателя?

Очевидно, что профессиональные участники рынка недвижимости и обычные граждане имеют абсолютно разный опыт заключения сделок по приобретению недвижимого имущества. Будет ли справедливо устанавливать в данном случае одинаковый стандарт разумности и осмотрительности или же

предел осмотрительности, установленный для простых граждан, должен быть ниже, чем для профессионалов в данной сфере?

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

Следующим условием ограничения виндикации, как показывает судебная практика, является возмездность приобретаемого имущества, это означает, что за передачу имущества должна быть выплачена денежная сумма или совершено иное действие, которое можно считать встречным предоставлением. Кроме того, встречное предоставление должно быть получено неуправомоченным отчуждателем полностью, а не частично; предполагаемая возмездность основания приобретения права собственности (например, договора купли-продажи) также не может считаться достаточным для приобретения права собственности добросовестным приобретателем.

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

Если добросовестный приобретатель приобрел вещь безвозмездно у лица, которое не имело права ее отчуждать, виндикационный иск собственника подлежит удовлетворению во всех случаях независимо от того, каким образом вещь выбыла из владения собственника по его воле или помимо его воли (пункт 2 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации) [7].

Следует согласиться с мнением правоведа Черепихина Б.Б. относительно истребования собственником у добросовестного приобретателя вещи, приобретенной безвозмездно: «Добросовестный приобретатель дара не должен быть защищен от виндикационного иска собственника, так как отображением у него подаренного имущества он лишь восстанавливается в прежнее положение,

которое имело место до дарения. В то же время покупатель при отобрании у него купленной вещи несет имущественный ущерб, по крайней мере, в сумме покупной цены». Затем Черепяхин Б. Б, приходит по мнению автора работы к обоснованному выводу о том, что «конфликт интересов собственника и добросовестного приобретателя подаренного имущества всегда должен быть разрешен в пользу собственника».

Гражданский оборот по общему правилу предполагает возмездность сделок субъектов гражданских правоотношений, кроме того, гражданским законодательством закреплена соответствующая презумпция возмездности. В этой связи положение о возмездности приобретения вещи как необходимого условия для защиты прав добросовестного приобретателя видится целесообразным и соответствующим сложившимся на сегодняшний день гражданским правоотношениям. Данное условие отвечает принципу соблюдения баланса интересов собственника и добросовестного приобретателя вещи.

Следующее ограничение виндикации связано с характеристиками вещи, так, в соответствии с пунктом 3 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации деньги, а также ценные бумаги на предъявителя не могут быть истребованы от добросовестного приобретателя [7].

Также ограничением виндикации могут выступать некоторые обстоятельства выбытия вещи из владения титульного владельца по их воле, а не в результате утери, хищения или иным образом без их воли. Положение о выбытии помимо воли титульного владельца фактически направлено на обеспечение более полной защиты собственника. Поэтому для правильного разрешения спора необходимо установление наличия или отсутствия волеизъявления собственника на выбытие спорного имущества из его владения.

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

высказывал следующее мнение относительно виндикации украденных и утерянных вещей: «Положение третьих лиц нисколько не изменяется, когда они добросовестно приобретают вещь, украденную у собственника или потерянную последним и найденную другим лицом. Интересы оборота остаются те же, и последовательность должна была бы устранить подобные исключения» [56, с. 123].

Необходимость защиты добросовестного приобретателя, в том числе в случае выбытия вещи из владения собственника помимо его воли объясняется тем, что, если вещь была похищена у собственника, значит, он недостаточно добросовестно исполнял свои обязанности, составляющие так называемое «бремя собственности», что включает в себя обязанность заботиться о сохранности вещи и препятствовать доступу к ней посторонних неуправомоченных лиц.

Однако большинство ученых являются сторонниками похода, согласно которому похищенные или потерянные вещи могут быть в любом случае возвращены законному собственнику вне зависимости от добросовестности приобретателя. Анализируя приведённые выше ограничения виндикации, можно прийти к выводу, что оно в полной мере отвечает интересам собственника потерянной или похищенной вещи, но не обеспечивает надлежащим образом защиту добросовестного приобретателя, купившего вещь, например, у профессионального участника рынка. Безусловно, лицо, у которого вещь будет истребована собственником, вправе обратиться к отчуждателю вещи с требованием о возмещении возникших убытков. Однако взыскать убытки с профессионального коммерсанта будет затруднительно, поскольку он также зачастую является добросовестным, а дальнейшая цепочка отчуждателей может быть бесконечно длинной.

Поэтому существует вероятность, что процессуальные издержки для добросовестного приобретателя значительно превысят размер взыскиваемых убытков. При таком положении права добросовестного приобретателя остаются ущемленными. Во избежание таких последствий в законодательстве

европейских стран предусмотрена, так называемая, возмездная виндикация, которая базируется на простом требовании справедливости.

Правила о возмездной виндикации предусматривают, что реализация права собственника на истребование похищенной или утерянной вещи, приобретенной добросовестно у профессионального коммерсанта или с публичных торгов, возможна, только при условии возмещения покупной цены добросовестному приобретателю. Следует отметить, что в Гражданском кодексе Российской Федерации не включено положение о возмездной виндикации, однако ряд российских ученых высказываются за включение в национальное гражданское законодательство соответствующих положений.

В заключение раздела важно отметить о том, что имеется различный подход судебной практики по вопросу распределения бремени доказывания и презумпции добросовестности приобретателя, что свидетельствует о необходимости разрешения данного вопроса на законодательном уровне.

В данном вопросе нет определенной ясности также о том, распространяются ли правила о презумпции добросовестности на все спорные отношения, что также указывает на законодательное разрешение.

Для официального введения презумпции добросовестности приобретателя, по мнению автора работы, пункт 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации необходимо было бы изложить в следующей редакции: «Если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли, или если собственник докажет, что приобретатель знал или мог узнать о том, что лицо, у которого он приобрел имущества, не имело право его отчуждать».

Глава 3. Проблемы защиты прав добросовестного приобретателя

1.1. Проблемы правоприменительной практики по защите прав добросовестного приобретателя

Исследуя вопрос практической защиты прав добросовестного приобретателя необходимо обратить внимание на сложившуюся в настоящее время судебную практику. Так, в обзорах судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за 2014 и 2015 годы, приведены некоторые обстоятельства, которые могут быть основанием для признания покупателей жилых объектов недвижимости добросовестными покупателями [24]. Такими основаниями являются действия совершаемые покупателями, а именно: ознакомление с правоустанавливающими и правоподтверждающими документами на недвижимость, ознакомление со сведениями Единого государственного реестра недвижимости о наличии прав собственности правоотчуждателя, о том, что в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют иные сведения об ограничении или судебном запрете на отчуждение вещи на момент совершения сделки.

Далее исследованию подвергается сам объект недвижимости, то есть покупателем осматривается объект недвижимости с целью выявления возможных пороков для отчуждения вещи. Обращается внимание также на обстоятельства, которые могут вызвать разумные сомнения в праве продавца на отчуждение имущества. Как указывается в сложившейся судебной практике, приобретателем также должен проявить разумную осмотрительность при заключении сделки.

Таким образом, исходя из выше написанного, несложно догадаться, что для признания факта добросовестности, лицу необходимо проверить слишком много самостоятельных действий для защиты своих прав и законных интересов.

При этом, ситуация осложняется также и тем, что перечень таких действий по большей части является открытым, поэтому суды, в зависимости от ситуации, могут добавлять «от себя» иные действия, которые прям не

указываются в судебной практике, но исходя из обстоятельств дела требуют проверки покупателем. Например, в одном из рассмотренных Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, лицо, которое выполнило все приведённые выше действия своей добросовестности, все же лишили право собственности на приобретённую им квартиру [27]. В определении суда высшей инстанции указано о том, что покупателю необходимо было проверить кроме прочих дополнительно еще целый ряд заслуживающих внимание обстоятельств и документов, к числу которых относились свидетельство о рождении предыдущего собственника и выяснить, почему длительное время он не оформлял свои права собственности на спорное жилое помещение перешедшие к нему по наследству, а для продажи ему потребовалось месяц. А также то, что с целью проявления должной разумности и осмотрительности, покупатель мог проверить копию паспорта, что могло бы показать ему о том, что отчуждатель имущества неоднократно его менял, в том числе незадолго до совершения сделки, а также, что он не проживал с наследодателем и находился не по месту расположения отчуждаемого имущества. Указанные юридические факты, по мнению суда, заставили бы покупателя усомниться в законности владения спорной квартирой правоотчуждателем, если бы он проявил «достаточную степень осмотрительности и добросовестности при заключении спорного договора». При таких обстоятельствах, очевидным является то, что сложившаяся судебная практика сформировала слишком завышенные юридические требования для признания приобретателя добросовестным, тем самым значительно занижая его шансы на подтверждение в суде факта добросовестности.

Таким образом, нужно признать, что в настоящий момент в судебной практике имеет место нарушение основного принципа - юридического равенства сторон в споре. То есть, если обратить внимание на истца, то чтобы обосновать недобросовестность ответчика (приобретателя) ему требуется доказать только свое право собственности на спорное имущество и факт наличия этого имущества у незаконного владельца. То есть, процесс признания

недобросовестности приобретателя, значительно проще, чем признание его добросовестности.

В «облегчении правовой защиты» приобретателя могло бы помочь норма, закреплённая в национальном материальном праве Законодателем «презумпции «добросовестности приобретателя» имущества, причём для этого в законодательстве уже имеются все необходимые юридические предпосылки. Так, в соответствии с пунктом 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации «общая» презумпция добросовестности, установленная законодателем закрепляет, что добросовестность участников гражданского оборота предполагается [7]. Данная норма расположена в общих положениях кодекса и будет логичным предположить, что свое влияние она распространяется, в том числе и на отношения по приобретению вещи.

Косвенно этот факт уже закреплён в национальной судебной практике путём отмены первого абзаца пункта 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Верховного Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года N 10/22, который ранее содержал презумпцию об отсутствии добросовестности приобретателя, пока не будет доказан юридический факт его добросовестности [41].

Сопоставляя выше приведённый вывод, можно с осторожностью предположить о существовании в национальном праве презумпции субъективной добросовестности приобретателя вещи, следовательно, ее можно и нужно закрепить для свободного применения в судебной практике.

Следующий, по мнению автора настоящей работы, вопрос, требующий исследования, является - достоверность сведений Единого государственного реестра недвижимости. По мнению автора, регистрирующий орган осуществляет правовую экспертизу не в полном объеме, так как проверяет только отсутствие оснований для отказа в регистрации прав в сделках, заключенных в простой письменной форме, тогда как за нотариально удостоверенные сделки отвечает нотариус. Примером такой недостаточности, как раз является приведённое выше судебное дело, с наследуемым имуществом.

Решением таких вопросов могло бы стать «титульное страхование», по аналогии с существующим принципом в Соединенных Штатах Америки. То есть, решением таких проблем для защиты добросовестного приобретателя может стать введение возмещения стоимости истребованного недвижимого имущества из страховых фондов нотариусов. Добавив стабильность основного принципа гражданского права, закрепленного в абзаце 2 пункта 1 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, принцип достоверности реестра, который фактически в настоящее время надо признать, работает не должным образом [7]. По мнению автора настоящей работы, основным принципом функционирования регистрационной системы должен являться – бесповоротность и совокупность записи реестра. Тогда как, исходя из положения закреплённого в статье 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, принцип бесповоротности записи государственного реестра российскому национальному материальному праву не известен [7]. Следовательно, в целях обеспечения защиты прав добросовестного приобретателя по мнению автора необходимо ввести и реализовать принцип достаточности записи реестра, то есть для приобретения недвижимого имущества будет хватать одной только записи, чтобы в последующем проверять титул отчуждателя вещи, иначе данная ситуация выглядит крайне противоречиво, поскольку с одной стороны государством взяло на себя обязанности осуществлять государственную регистрацию права, но в тех случаях, когда по объективным причинам записи Единого государственного реестра недвижимости являются не достоверными, не несёт ответственности вообще или в лучшем случае частично.

Необходимость совершенствования института государственной регистрации права собственности, вытекает из различного понимания учеными-цивиристами конструкции приобретения права собственности, то есть единой позиции относительно значения и конструкции государственной регистрации права собственности на приобретённую вещь. Как правило, ученые-цивилисты, которые отождествляют категории «способ» и «основание» приобретения права

собственности, признают государственную регистрацию в качестве одного из элементов сложного юридического состава приобретения права собственности.

В этой связи представляется возможным согласиться с мнением Б. Л. Хаскельберга, который считал государственную регистрацию права – юридическим фактом-способом приобретения права собственности, наступление которого определяется именно в момент возникновения вещного права [52, с. 40]. Тогда как, основанием приобретения права собственности, в свою очередь, является правоустанавливающий юридический факт, как-то односторонняя сделка, договор, обращение в собственность общедоступных для сбора вещей и другие.

Поскольку в основе приобретения права собственности заложено волевые действия субъектов имущественных отношений, то в основание – фундамент, на котором базируется право, не может включаться акт регистрационного органа, в противном случае искажается подлинная роль, как самого акта регистрации, так и регистрирующих органов, которые выполняют по поручению государства услуги регистрации.

Бесспорно, до внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости приобретатель не является собственником вещи и не вправе ею распоряжаться, однако данное обстоятельство не свидетельствует о том, что акт государственной регистрации является правоустанавливающим (порождающим право на вещь) юридическим фактом.

Авторы концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации считали, что «в Гражданский кодекс Российской Федерации целесообразно включить общие положения о государственной регистрации имущественных прав..., установив, в частности, принципы регистрации: проверки законности оснований регистрации, публичности реестра, презумпции его достоверности» [17]. О необходимости введения общих принципов было упомянуто также в Постановлениях Конституционного Суда Российской Федерации, по мнению которого государственная регистрация прав на имущество призвана создавать гарантии надлежащего выполнения

сторонами своих обязательств, защищать добросовестных участников гражданского оборота и способствовать тем самым упрочению и стабильности гражданского оборота в целом [38].

Поэтому представляется важным, что в результате научных дискуссий о необходимости законодательного закрепления и обеспечения принципа публичной достоверности данных реестра должно стать введение в действие статьи 8.1. Гражданского кодекса Российской Федерации, норму, которая бы закрепляла, что государственная регистрация прав на имущество должна осуществляться на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра по факту, а не в виде необеспеченной декларации [7].

Необходимо также реализовать принцип бесповоротности записи в реестре. Его суть заключается в том, что после истечения определенного срока после записи в реестр никакие третьи лица не будут иметь права истребовать имущество у добросовестного приобретателя, в защита прав лиц, потерпевших убытки будет осуществляться через государственные и не государственные страховые институты.

При этом законом должен устанавливаться определённый срок, в течение которого любое заинтересованное лицо может внести отметку о возражении (приостановив этот срок) для того чтобы обратиться в суд для защиты своих прав и законных интересов. По мнению автора работы, предполагается, что такое совершенствование внесут стабильность в систему мер по защите прав добросовестного приобретателя, и в систему существующей регистрации права.

1.2. Проблемы привлечения к ответственности за нарушения прав добросовестного приобретателя

Современные законодательные акты содержат в себе определение «гражданско-правовая ответственность», роль которой, как считает Мозолин В. П., является относительно значимой в системе существующих способов защиты прав добросовестного приобретателя [22, с. 33].

Некоторые ученые-процессуалисты, как считает кандидат юридических наук Семькин В.В., видят в данной категории форму по инициативному и добросовестному осуществлению деятельности, которая имеет место быть в соответствующем договоре [43, с. 34].

Как считают группа учёных-теоретиков Ю. Н. Андреев, Н. Д. Эриашвили, Н. М. Коршунов и другие, гражданско-правовая ответственность есть позитивное составляющее [18, с. 149].

Гражданско-правовая ответственность, по мнению Грабского В. В., выражается в использовании по отношению к виновной стороне имущественной санкции для того, чтобы восстановить права субъекта в объеме, который обеспечивается выполнением данных задач [5, с. 143].

Помимо всего, такая юридическая конструкция ответственности необходима для того, чтобы стабилизировать хозяйственные отношения между субъектами отношений.

В связи с этим, основными функциями гражданско-правовой ответственности в национальной материальном праве принято считать, следующие:

- Компенсационная (восстановительная);
- Стимулирующая (предупредительно-воспитательная);
- Репрессивная (карательная).

Компенсационная функция является относительно характерной для гражданско-правовой ответственности, которая отличает ее от иной меры в государственном принуждении. Гражданско-правовая ответственность способствует восстановлению имущественного положения потерпевших в то изначальное положение, при котором данное лицо находилось до момента нарушения его прав.

Наравне с другими видами юридической ответственности, гражданско-правовая ответственность производит также и воспитательную функцию, так как предусматривает в себе государственное осуждение при неправомерном поведении и, таким образом, способствуя предупреждению совершению

правонарушений в будущем, а, также стимулируя воздержания от совершений деяний, которые будут нарушать чужие свободы и права [19, с. 80].

Имущественная ответственность повлечет для правонарушителей также и отрицательное последствие, а, следовательно, стоит утверждать, что она обладает и карательной функцией, которая в отличие от уголовной ответственности нацелена не на саму личность правонарушителей, а, только на его имущество [10, с. 52].

Гражданско-правовая ответственность - это зафиксированная законодательными актами или договорами мера по государственному принуждению имущественного характера, которая применяется с целью восстановить нарушенное состояние и удовлетворить потерпевших за счет правонарушителей [19, с. 80].

Предназначение гражданско-правовой ответственности состоит в обеспечении восстановлений имущественного права потерпевшего за счет лица, которое несет ответственность за такое наступление.

Поэтому характерные черты гражданско-правовой ответственности стоит определять, по следующим признакам:

- Призвание по восстановлению имущественного статуса потерпевшего, которая отличается от уголовной ответственности, поскольку её цель не карательная, а имущественного воздействия на правонарушителя, но не на саму личность нарушителя;
- Ответственностью правонарушителей перед потерпевшими:
- - Величина мер гражданско-правовой ответственности должны отвечать размером понесенного потерпевшим (кредитором) убытком, то есть, не допуская неосновательного обогащения, за счёт виновника;
- - Восстанавливает имущественные права потерпевших, за счет виновника, отвечающего за наступление убытка.
- Меры гражданско-правовой ответственности, предусмотренные в законодательных актах и установленные самими участниками правоотношений,

действуют только при наличии реального деликта, то есть общие правила не подлежат изменению по соглашениям сторон [15, с. 14].

В условия гражданско-правовой ответственности входят:

- Противоправность поведения субъекта.
- Наличие вреда либо убытка.
- Причинная связь между противоправным поведением и произошедшими вредными последствиями.
- Наличие вины.

Поэтому в материальном праве существует общее правило, когда наличие всех перечисленных условий обеспечивает образование состава гражданского правонарушения.

Понятие противоправного поведения, предполагает действие, которое нарушает предписания установленных правовых норм, либо условия договора, санкционированные законодателем. В связи с этим, в системе гражданского законодательства понятие противоправности является более широким, чем это принято в иных правовых отраслях.

Под определение вреда, подразумевается умаление имущественного или личного блага. Поэтому вред принято считать - моральным или материальным.

Материальный вред собой представляет потери имущественные: порчу вещи, утрату либо уменьшение дохода от её использования, расходы на ремонт или реконструкцию. Предполагается, что такой вред является восстанавливаемый, поскольку может быть восстановлен в натуре или компенсирован размером установленной суммы денежных средств. Другими словами, законодатель, таким образом, даёт право потерпевшему компенсировать убытки за счёт виновника. Ответственность за нарушение обязательств, указанных в договоре, наступает независимо от наличия вреда или ущерба [12, с. 51].

Причинная связь между противоправным действием и наступившим вредом, всегда будет являться объективной, поскольку эти два явления составляют основу понятия вреда. Можно сказать, что в аналогичных условиях

подобная причина всегда породит такие же последствия. Поэтому, возмещаются только прямые убытки, но не косвенные.

На основании выше приведённого следует то, что гражданско-правовая ответственность – это мера воздействия, применяемая к нарушителю либо наложением на него соответствующих обязанностей, либо наделением его соответствующих прав. Поэтому чтобы не попасть в разряд нарушителем, следует в точности соблюдать условия договора.

Однако если обратиться к сложившейся судебной практике, то принцип оценка добросовестности приобретателя недвижимого имущества является абсолютно иным. В этой связи можно привести правовую позицию Верховного Суда Российской Федерации, которая заключается в следующем: обращение к реестру прав на недвижимое имущество само по себе не может свидетельствовать о добросовестности приобретателя недвижимости. Пока потенциальный покупатель не примет «разумных мер» для выяснения правомочий продавца на отчуждение недвижимости, он не может считаться добросовестным [24]. Необходимо отметить, что приведённая правовая позиция была реализована на положениях абзаца 1 пункта 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Верховного Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 [41]. И даже, несмотря на то, что приведённый абзац 1 пункта 38 указанного Постановления, в связи с принятием Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 года № 25, признан не подлежащим применению, приведённая правовая позиция продолжает применяться судами, поскольку в отсутствие презумпции «добросовестности приобретателя» воспринимается нижестоящими судами в качестве ориентира при оценке разумности и осмотрительности действий приобретателя [40].

Так, в Постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 04.07.2017 г. № Ф01-2250/2017 по делу № А17-5026/2014 суд указал на то, что ответчиком не предпринято никаких разумных мер и должной осмотрительности для выяснения полномочий продавца на отчуждение

объектов недвижимости, что не может свидетельствовать о добросовестности приобретателя. В этом же, в судебном акте отмечено, что запись в реестре прав на недвижимость о праве собственности отчуждателя не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя. При этом в качестве обстоятельств, вызывавших сомнение суда в отношении правомочий продавца спорного имущества, указано то, что общество с ограниченной ответственностью, являющееся отчуждателем имущества, создано незадолго до приобретения спорного имущества с уставным капиталом, близким к минимальному, в размере 20 тысяч рублей; спорное имущество приобретено в качестве вклада в уставный капитал ООО с оценкой вклада в сумме 60 миллионов рублей, однако общедоступные сведения о данном юридическом лице не содержат сведений о соразмерном увеличении уставного капитала [36].

Таким образом, несмотря на имеющую запись в сведениях Единого государственного реестра недвижимости о праве собственности правоотчуждателя на отчуждаемое недвижимое имущество, суд пришел к выводу о том, что покупателем не были предприняты разумные меры для выяснения полномочий продавца на отчуждение спорных объектов недвижимости, в связи с этим, приобретатель не является добросовестным.

Данный факт указывает на то, что в сложившейся судебной практике, существующий институт регистрации прав собственности, виде записи о праве на недвижимое имущество не гарантирует надлежащую защиту прав приобретателя недвижимости, поскольку риски недостоверности записи государство перекладывает на приобретателя вещи, делая его незащищённой стороной в сделке, поскольку приобретатель не может полагаться только на сведения государственного реестра недвижимости.

Поэтому сформировавшийся в судебной практике стандарт добросовестности «вынуждает» приобретателя не доверять государственному реестру, сомневаться в управомоченности контрагента по сделке и проверять всю цепочку отчуждательных сделок. В этой связи обоснованно заметить, что сложившаяся судебная практика перекладывает ответственность за

невозможность обеспечения достоверности данных государственного реестра прав на недвижимое имущество на участников гражданского оборота, что нельзя признать верным, поскольку целью создания института государственного реестра прав изначально был задуман законодателем для получения достоверной информации, который при таких обстоятельствах теряет всякий смысл.

Таким образом, возникает логичный вопрос: почему при наличии специально созданных государством органов субъект гражданского оборота должен брать на себя риск лишения права собственности на недвижимость по причине недостатков, которые присущи деятельности таких органов, и при этом нести убытки, которые не будут ни кем ему возмещены?

В этой связи встает вопрос о необходимости самого существования публичного реестра недвижимости и деятельности Государственного Управления Росреестра, если участники сделки обязаны сами осуществлять проверку законности регистрации перехода права и оснований приобретения недвижимости всеми предыдущими отчуждателями.

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

- Отсутствует разделение нормативного регулирования добросовестного приобретения движимых и недвижимых вещей;
- Фактически отсутствует необходимая публичная достоверность сведений, внесённых в Единый государственный реестр недвижимости;
- Защита прав добросовестных приобретателей недвижимого имущества фактически поставлена в зависимость от желания законодателя совершенствования института регистрации, которые на данном этапе вынуждены не доверять сведения государственного реестра;
- Система защиты прав добросовестных приобретателей, исходя из сложившейся судебной практики, выстроена по крайне ущемляющим права покупателей условиям, предполагающим необходимость изучать и

проверять все обстоятельства, документы и самих субъектов правоотношений, связанных с такой недвижимостью, что влечет за собой высокие транзакционные издержки при операциях с недвижимостью и риски утраты титула собственника, в случае истребования имущества при непринятии «разумных» мер, перечень которых к тому же зависит от суда, поскольку не определен в законодательстве.

- В российской регистрационной системе фактически сведена на нет гарантирующая функция реестра, которая призвана была быстро и в полном объеме восстановить интересы лица, потерпевшего потери в результате истребования у него недвижимого имущества; так как современная система регистрации основана на принципе вины регистратора, которую практически никогда не удастся доказать в суде. Следовательно, риски истребования недвижимости, приобретенной по записям государственного реестра, переложены на участников сделок;
- Предусмотренный законодательством механизм компенсации в размере 1 миллиона рублей, в действительности представляется не только затруднительным для реализации, а также не позволяющим в полном объеме восстановить имущественные потери лица, утратившего право на недвижимое имущество.

Заключение

Тема настоящей работы «Защита прав добросовестного приобретателя» достаточно сложная и мало изученная в нашем национальном законодательстве. Так как впервые юридическое понятие «добросовестный приобретатель» появилось после опубликования Конституционным Судом Российской Федерации постановления от 21 апреля 2003 года №6-П, после которого понятие «добросовестный приобретатель» получило неожиданное новое звучание в национальной цивилистике [39].

В настоящей работе проанализирована история возникновения и развития категории «добросовестный приобретатель», раскрыто понятие добросовестного приобретателя, охарактеризован правовой статус данного субъекта имущественных правоотношений, исследован вопрос о правовом основании и способе приобретения права собственности добросовестным приобретателем, выделены и исследованы элементы сложного юридического состава приобретения права собственности добросовестным приобретателем, проанализированы теоретические взгляды относительно допустимости ограничения виндикации в пользу добросовестного приобретателя, выделены условия ограничения виндикации и проанализированы точки зрения касательно необходимости включения того или иного условия в законодательную конструкцию ограничения виндикации.

Кроме того, в работе подробно рассмотрен вопрос о «стандарте» поведения добросовестного приобретателя, без определения которого невозможно сделать вывод о том, знал и мог ли знать приобретатель о неуправомоченности отчуждателя.

В настоящей работе представлен анализ правовых позиций судов высших инстанций по вопросу о распространении установленной на законодательном уровне презумпции добросовестности применительно к отношениям связанным с приобретением имущества.

В работе освещены результаты исследования правовой природы конкуренции вещноправовых и обязательствственно-правовых исков, приведены

правовые позиции правоприменителей, правовые взгляды и подходы ведущих цивилистов и деятелей науки относительно существования и допустимости конкуренции исков.

Предметом исследования в настоящей работе выступили положения действующего национального законодательства, регулирующие возникновение права собственности добросовестного приобретателя на недвижимое имущество, раскрыта правовая природа государственной регистрации недвижимого имущества, исследована проблема реализации на практике провозглашенного законодательством принципа публичной достоверности Единого государственного реестра недвижимости, проанализирована на примерах конкретных дел сложившаяся судебная практика и её подход к пониманию юридического «эталона добросовестного поведения» приобретателя недвижимого имущества, приведены статистические данные по спорам об оспаривании записи о праве в реестре недвижимости, выявлены фундаментальные проблемы, возникающие в сфере оборота недвижимости, непосредственно оказывающие влияние на положение добросовестного приобретателя недвижимого имущества.

В результате исследований вопросов поставленных для выполнения настоящей работы были сформулированы, следующие выводы:

- Гражданское право – как основная отрасль права, национальной правовой системы, регулирующая имущественные правоотношения, призвана обеспечить соблюдение баланса интересов всех участников имущественных правоотношений. Основываясь на принципах справедливости и равенстве всех перед законом, допускает случаи ограничения возможности собственником истребования своей вещи из чужого незаконного владения, путем установления соответствующих условий ограничения виндикации, обеспечивающих его защиту, от лица, добросовестного приобретателя, поскольку такое лицо не знало и не могло знать о том, что такое имущество им было приобретено от неуправомоченного лица;

- В науке гражданского права существует несколько теорий относительно допустимости ограничения виндикации. Классификация указанных теорий, в свое время, была дана советским правоведом, специалистом по гражданскому праву, доктором юридических наук, профессором деканом юридического факультета Ленинградского университета Б. Б. Черепахиным. Им было выделено три теории: теория «неограниченной виндикации», теория «неограниченной защиты добросовестного приобретателя» и теория «наименьшего зла» [55, с. 239]. В законодательстве Российской Федерации реализована теория «наименьшего зла» как компромисс между собственником утраченной вещи и ее добросовестным приобретателем. Однако, по мнению автора данная теория не полностью покрывает необходимые юридические гарантии участников имущественных правоотношений.
- В Гражданском кодексе Российской Федерации защита права добросовестного приобретателя может быть реализована, следующими условиями ограничения виндикации:
 - - Добросовестностью приобретателя;
 - - Возмездностью приобретения имущества;
 - - Выбытием вещи из владения собственника по воле самого собственника или с его участием.
- На законодательном уровне нет ясных и ограниченных очертаний выступающих в качестве оснований и способов приобретения права собственности добросовестным приобретателем. Поэтому в национальной юридической доктрине сложился подход, согласно которому добросовестное приобретение права собственности является самостоятельным основанием приобретения права собственности и представляет собой сложный юридический состав, включающий в себя такие элементы, как добросовестность приобретателя, поступление вещи во владение приобретателя, возмездность приобретения, выбытие вещи

из владения собственника по его воле, наличие сделки между неуправомоченным отчуждателем и добросовестным приобретателем.

- Добросовестность приобретателя как одно из условий ограничения виндикации и один из элементов сложного юридического состава приобретения права собственности понимается в цивилистике в двух смыслах: объективном и субъективном. Добросовестность в объективном смысле представляет собой стандарт разумного и осмотрительного поведения приобретателя, что выражается в принятии им соответствующих мер по проверке управомоченности отчуждателя. Добросовестность в субъективном смысле подразумевает незнание приобретателя об отсутствии полномочий продавца на отчуждение ему вещи, кроме того, незнание должно быть извинительным, то есть лицо будет считаться добросовестным, если оно не знало и не могло знать о данных обстоятельствах.
- Поскольку на законодательном уровне не определены пределы осуществления приобретателем разумных мер по проверке своего контрагента, стандарт разумного поведения приобретателя подлежит определению на основании субъективного судебного усмотрения. Таким образом, в национальной правовой системе продолжает негласно присутствовать давняя проблема определения достаточности мер по усмотрению судьи, предпринятых приобретателем перед совершением сделки, чтобы считаться добросовестным. Представляется, что такие меры должны различаться в зависимости от вида имущества (движимое или недвижимое) и его ценности, а также статуса приобретателя, которые должны быть сформулированы законодателем.
- В действующем законодательстве Российской Федерации, хотя и присутствует специальная презумпция добросовестности приобретателя чужого имущества, однако на практике это не приводит к единому пониманию, поскольку имеет место быть различный подход судов при распределении бремени доказывания в спорах о виндикации.

Представляется, что общая презумпция добросовестности, предусмотренная статьёй 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, будет распространяться также на все имущественные отношения, определяющих приобретателей имущество добросовестными [7].

- Регистрационная система в Российской Федерации по сравнению с другими мировыми регистрационными системами относится к типу «негативных» регистрационных систем, поскольку запись государственного реестра имеет больше декларационное значение, поскольку не обеспечивает полную защиту прав добросовестного приобретателя, так как сделка, на основании которой была внесена такая регистрационная запись, может быть признана недействительной, несуществующей.

Таким образом, по мнению автора настоящей работы, в целях совершенствования законодательства, регулирующего защиту прав добросовестного приобретателя имущества, необходимо реализовать, следующее:

- Закрепить в судебной практике и на законодательном уровне положение статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, установив презумпцию добросовестности приобретателя [7]. Для чего предполагается пункт 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации дополнить указанием об обязанности собственника доказывать недобросовестность приобретателя, фактически уравнивая стороны в реализации права на защиту [7];
- Закрепить на законодательном уровне нормативное определение элементов основания – юридического состава добросовестного приобретения имущества от неуправомоченного отчуждателя и юридического факта-способа приобретения права собственности на движимое имущество добросовестным приобретателем, наступление

- которого будет определяться возникновением права собственности у добросовестного приобретателя движимого имущества;
- Введение обязательного нотариального удостоверения или адвокатского сопровождения всех сделок с недвижимостью, влекущих изменение записи в реестре и установление бесперебойного электронного взаимодействия нотариата, адвокатуры и регистрационной системы Российской Федерации;
 - Закрепление на законодательном уровне принципа абсолютной достоверности и достаточности государственной реестровой записи о праве, который предполагает, что достаточной мерой для проверки титула контрагента при совершении сделки купли-продажи недвижимого имущества будет считаться получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости, свидетельствующей о наличии записи о праве;
 - Введение принципа бесповоротности записи государственного реестра о возникновении (переходе) права, с созданием института страхования титула права собственности;
 - Установление законодательного запрета на предъявление требования о возврате зарегистрированного права (в результате оспаривания сделки, расторжения договора и проч.), если регистрация права была произведена на основании добровольного волеизъявления предыдущего правообладателя;
 - Введение страхования титула права собственности, с целью полного возмещения потерь, по причине недостоверности записи государственного реестра.

Список используемых источников

1. Амфитеатров Г. Вопросы виндикации в советском праве [Советское государство и право.] - М.: Наука. - 1941. - № 2. - С. 38 - 47
2. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 13.09.2016 № 33-18592/2016 // СПС «Консультант плюс»
3. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 21.10.2015 № 33-16601/2015 по делу № 2-1915/2015 // СПС «Консультант плюс»
4. Горбатов К. А. Элементы добросовестного приобретения права собственности // Журнал «Советник юриста». 2011. - № 11 // URL: <https://dis.ru/library/653/28075/>, (дата обращения 10.03.2020)
5. Грабский В. В. Гражданско-правовая ответственность как правовое средство обеспечения исполнения обязательств в системе российского права. Пермь: Филиал НОУ ВПО "СПб ИВЭСЭП", 2017. - С. 143 - 146
6. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019, с изм. от 28.04.2020) // "Собрание законодательства РФ", 29.01.1996, N 5, ст. 410
7. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019, с изм. от 12.05.2020) // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301
8. Гражданское право: учебник. в 2 т. / отв. ред. Гонгало Б. М. Т. 1. 2-е изд. перераб. и доп. М.: Статут. - 2017. - 511 с.
9. Груздев В. В. Добросовестное приобретение чужого имущества // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2012. - № 10. -
10. Гушин В. З. Гражданско-правовая ответственность // Современное право. - М.: Новый Индекс, 2014. - № 1. - С. 52 - 57
11. Дерхо Д. С. Признание добросовестным приобретателем // СПС «Консультант плюс»
12. Добрачев Д. В. Денежные обязательства : тенденции развития

доктрины и судебной практики / Добрачев Д. В. - Науч. изд. -М. : Инфотропик Медиа, 2015. - 168 с.

13. Дождев Д. В. Вещный момент в залоговом праве: отечественная доктрина и исторические уроки // Гражданское право. - 2015. - № 2. - С. 6 - 11

14. Информационное письмо Президиума Верховного Арбитражного Суда РФ от 13.11.2008 N 126 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения" // "Вестник ВАС РФ", N 1, январь, 2009

15. Кабанова И. Е. Гражданско-правовая ответственность органов власти и их должностных лиц за ущерб, причиненный правомерными действиями // Юрист. - М.: Юрист. - 2013. - № 12. - С. 14 - 17

16. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // "Собрании законодательства РФ", 04.08.2014, N 31, ст. 4398.

17. "Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации" (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // "Вестник ВАС РФ", N 11, ноябрь, 2009

18. Коршунов Н. М. Актуальные проблемы гражданского права : учебное пособие / Коршунов Н. М. Андреев Ю. Н., Эриашвили Н. Д. 3-е изд., перераб. и доп. -М. :ЮНИТИ-ДАНА : Закон и право, 2019. - 543 с.

19. Краснощекова А. А. Гражданско-правовая ответственность за неисполнение обязательства / Краснощекова А. А., Смирнова Н. А. // Сборник материалов межвузовской научной студенческой конференции "Актуальные проблемы российского права" (3 апреля 2012 г.). - М.: Филиал НОУ ВПО "МУ им. С.Ю. Витте" в г. Воронеж. - 2012. - С. 80 - 83

20. Лоренц Д. В. Виндикация: юридическая природа и проблемы реализации: Монография / Лоренц Д. В. - М.: Инфра-М, 2015. - 164 с.

21. Мейер Д. И. Русское гражданское право. В 2-х частях: [По исправленному и дополненному 8-му изданию? 1902 г.] Ч. 2 / Мейер Д. И.; Ред.кол.: Ем В. С., Козлова Н. В., Корнеев С. М. и др. - М.: Статут. - 1997. - 290 с.

22. Мозолин В. П. Гражданско-правовая ответственность в системе российского права / Мозолин В. П. //Журнал российского права. - М.: Норма. - 2012. - № 1. - С. 33 - 40

23. Нестерова О. В. Добросовестность приобретателя как основание его защиты // «Правопорядок: история, теория, практика». - № 1 (12). - 2017. - С. 30 - 33

24. "Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 01.10.2014) // "Бюллетень Верховного Суда РФ", N 2, февраль, 2015

25. "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" Федеральный закон от 16.12.2019 N 430-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 23.12.2019, N 51 (часть I), ст. 7482

26. "О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации" Проект Федерального закона N 47538-6 (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 27.04.2012) // СПС «Консультант плюс»

27. Определение Верховного Суда РФ от 18 июня 2019 г. № 5-кГ19–88 // URL: http://vsrf.ru/stor_pdf.php?id=1781616, (дата обращения: 10.03.2020)

28. Определение Верховного Суда РФ от 26.09.2016 N 309-ЭС16-11539 по делу № А07-8387/2014 // СПС «Консультант плюс»

29. Определение Верховного Суда РФ от 13.11.2007 № 59-В07-4, Определение Верховного Суда РФ от 13.11.2007 № 59-В07-4 // СПС «Консультант плюс»

30. Осташевский М. А. Защита прав добросовестного приобретателя. дис.... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Краснодар. - 2006. - 178 с.
31. Осуществление и защита гражданских прав / Грибанов В. П. - М.: Статут, 2001. - 411 с.
32. Панкова В. Е. Международный опыт защиты прав добросовестных приобретателей / Панкова В. Е. // Имущественные отношения в РФ - 2012. - № 6 - С. 95 - 98
33. Петражицкий Л. И. Права добросовестного владельца на доходы с точек зрения догмы и политики гражданского права / Петражицкий Л. И.; Ред.кол.: Ем В. С., Долгов А. Г., Рогова Е. С. - М.: Статут, 2002. - 426 с.
34. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. 6-е изд., стереот. - Москва: Статут. - 2013 - 351 с.
35. Попова А. В. Понятие принципа добросовестности в обязательственном праве: европейские и российские подходы // Юрист. - М.: Юрист. - 2005. - № 9. - С. 2 - 6
36. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 04.07.2017 N Ф01-2250/2017 по делу № А17-5026/2014 // СПС «Консультант плюс»
37. 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» // "Собрание законодательства РФ", 03.07.2017, N 27, ст. 4075,
38. Постановление Конституционного Суда РФ от 04.06.2015 N 13-П "По делу о проверке конституционности положений статьи 31.1 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" в связи с жалобой граждан В. А. Князык и П. Н. Пузырина" // "Собрание законодательства РФ", 15.06.2015, N 24, ст. 3548
39. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 21 апреля 2003 года №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. Складной и В.М. Ширяева» // "Российская газета", N 81, 26.04.2003

40. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // "Российская газета", N 140, 30.06.2015

41. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума Верховного Арбитражного Суда РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // "Бюллетень Верховного Суда РФ", N 7, июль, 2010

42. Рыбаков В. А. Собственность и право собственности / Рыбаков В. А., Тархов В. А.. - 3-е изд. - М.: Юрист. - 2007. - 130 с.

43. Семькин В. В. Понятие морального вреда в теории гражданского права и в российском законодательстве // Вестник Московского государственного областного университета: Серия "Юриспруденция" - 2013. - № 2. - 36 с.

44. Советское гражданское право. Учебник. Т. 1 / Безрук Н. А., Брагинский М. И., Вердников В. Г. и др. - М.: Юрид. лит. - 1965. - 560 с.

45. Советское гражданское право. Учебник. Т. 1 / Грибанов В. П., Грингольц И. А., Залесский В. В. и др.; - М.: Госюриздат. - 1959. - 494 с.

46. Стрельников П. А. Виндикационный иск в защите права собственности на недвижимое имущество юридических лиц // Журнал российского права. - М.: Норма. - 2014. - № 9. - С. 53 - 61

47. Суханов Е. А. Вещное право: Научно-познавательный очерк. — М.: Статут. - 2017. - 560 с.

48. Толстой Ю. К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР // Ленинград: Изд-во Лениздат, 2005. – 219 с.

49. Трепицын И. Н. Приобретение движимостей в собственность от лиц, не имеющих права на отчуждение - Варшава: Тип. Варш. учеб. окр., 1907. –

604 с.

50. Учебник русского гражданского права. [По изданию 1907 г.] / Шершеневич Г. Ф. - М.: Спарк. - 1995. - 556 с.

51. Ушаков О. В. Добросовестное правоприобретение от неуправомоченного лица. дис.... канд. юрид. наук: 12.00.03 // Ижевск, 2002. - 224 с.

52. Хаскельберг Б. Л. Гражданское право: Избранные труды. Томск: ОАО «Издательство «Красное знамя». - 2008 - 438 с.

53. Хорсев И. М. Проблема возникновения права собственности у добросовестного приобретателя // Вестник ТГУ, выпуск 11 (55). 2007. - С. 290 -295

54. Черепяхин Б. Б. Юридическая природа и обоснование приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя / Черепяхин Б. Б. Труды по гражданскому праву. М.: Статут. - 2001. - С. 242 - 289

55. Черепяхин Б. Б. Труды по гражданскому праву / Черепяхин Б. Б. Науч. ред.: Алексеев С.С. - М.: Статут. - 2001. - 479 с.

56. Шершеневич Г. Ф. Избранное: В 6 т. Т. 2 Курс гражданского права - М.: Статут. - 2017. - 704 с.