

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

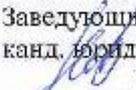
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

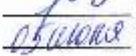
ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА
Кафедра гражданского права и процесса

РЕКОМЕНДОВАНО К ЗАЩИТЕ В ГЭК

Заведующий кафедрой

канд. юрид. наук, доцент

 Т.В. Краснова

 2021 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
магистерская диссертация

ЗАЩИТА ПРАВ ДОБРОСОВЕСТНЫХ ПРИОБРЕТАТЕЛЕЙ
ИМУЩЕСТВА

40.04.01 Юриспруденция

Магистерская программа «Магистр частного права»

Выполнил работу

студент 2 курса

очной

формы обучения

Научный руководитель

канд. юрид. наук, доцент

Рецензент

судья Краснотурьинского

городского суда

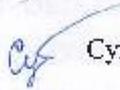
Свердловской области,

Краснотурьинский городской

суд Свердловской области

 Шумков Автот Александрович

 Кузнецов Андрей Витальевич

 Сумбаева Светлана Петровна

Тюмень

2021

ОГЛАВЛЕНИЕ

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ИСТОРИЯ И СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ.....	9
1.1. СТАНОВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ ИМУЩЕСТВА.....	9
1.2. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РФ О ЗАЩИТЕ ПРАВ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ ИМУЩЕСТВА.....	18
ГЛАВА 2. ОБЩАЯ ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНСТИТУТА ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ ИМУЩЕСТВА.....	26
2.1. ПОНЯТИЕ И ПРИЗНАКИ (КРИТЕРИИ) ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ ИМУЩЕСТВА.....	26
2.2. СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ ИМУЩЕСТВА.....	45
ГЛАВА 3. ПЕРСПЕКТИВЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, С ЦЕЛЬЮ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЗАЩИТЫ ПРАВ И МИНИМИЗАЦИИ РИСКА УТРАТЫ ИМУЩЕСТВА, ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ ИМУЩЕСТВА ДОБРОСОВЕСТНЫМ ПРИОБРЕТАТЕЛЕМ.....	62
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	72
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	77

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ

ГК РФ – Гражданский кодекс российской Федерации

РФ – Российская Федерация

ВС РФ – Верховный суд Российской Федерации

ВАС РФ – Высший арбитражный суд Российской Федерации

ГК РСФСР – Гражданский кодекс Российской Советской
Федеративной Социалистической Республики

ЕГРН – единый государственный реестр недвижимости

ФЗ – Федеральный закон

КС РФ- Конституционный суд Российской Федерации

ЕГРЮЛ - единый государственный реестр юридических лиц

ПТС – паспорт транспортного средства

СОЮ – суды общей юрисдикции

ФССП – Федеральная служба судебных приставов

ЕФРСБ - единый федеральный реестр сведений о банкротстве

ГГУ – Германское гражданское уложение

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность магистерского исследования обусловлена в связи с повышением значимости гражданского оборота, расширением перечня объектов (имущества), имеющегося в частной собственности и усилением контроля государства за оборотом имущества. Нормы, обеспечивающие защиту субъективного права добросовестного приобретателя имущества, зависят от множества факторов, что значительно повышает стандарт доказывания в данной категории дел.

Выработанные судебной практикой и доктринальными исследованиями цивилистов, определенные критерии для защиты статуса добросовестного приобретателя и приобретения такого статуса, трактуются судами неоднозначно, что приводит к значительному завышению стандарта доказывания и приобретения статуса добросовестного приобретателя имущества, что в следствии приводит к ухудшению положения покупателя имущества и значительно уменьшает его шансы на защиту своего права.

Государство пытаясь устранить неоднозначное понимание по отношению к закреплению статуса добросовестного приобретателя и отреагировать на отсутствие единообразия судебной практики, вносит различные поправки в законодательные акты, устанавливая презумпции добросовестного приобретателя.

Таким образом, неоднозначная судебная практика, завышение стандарта доказывания для ограничения виндикации, внесение поправок в законодательные акты, которые обеспечивают защиту (гарантию) добросовестным приобретателям имущества, и возможная виндикация с последующей компенсацией за утраченное имущество повышают актуальность магистерского исследования, позволяя провести анализ соответствующих проблем и предложить пути для их решения. Поскольку, незащищенность и шаткое положение добросовестного приобретателя,

нуждающегося в правовой защите, препятствует нормальному развитию гражданского оборота.

Объектом магистерского исследования являются гражданские правоотношения в отношении защиты прав добросовестных приобретателей имущества.

Предметом исследования выступают нормы гражданского права, направленные на защиту прав добросовестных приобретателей имущества.

Основной целью магистерской диссертации является всесторонний комплексный научный анализ защиты прав добросовестных приобретателей имущества, возможности ограничения виндикации, рассмотрение норм права во взаимосвязи с нынешним законодательством и практики его применения, поиск существующих недостатков в исследуемой области и предложение путей их решения.

В соответствии с целью магистерской диссертации поставлены следующие взаимосвязанные задачи:

- изучить историю становления и развития института защиты прав добросовестного приобретателя имущества;
- оценить состояние современного законодательства РФ о защите прав добросовестного приобретателя имущества;
- определить понятие и правовое содержание категории «добросовестный приобретатель» в современном российском гражданском праве;
- рассмотреть и оценить особенности ограничения виндикации имущества от добросовестного приобретателя;
- определить критерии приобретения статуса добросовестного приобретателя и стандарта доказывания для закрепления такого статуса с точки зрения доктрины и судебной практики;
- определение перспективных направлений развития законодательства по выработке гражданско-правовых инструментов предупреждения возможного нарушения прав добросовестного приобретателя.

Методологической основой магистерской диссертации являются фундаментальные положения диалектического метода познания, способствующие показать соотношение доктрины и практики, формы и содержания предмета исследования, процессы изменения и качественного развития отношений, связанных с обеспечением защиты прав добросовестных приобретателей. Также при написании магистерской диссертации применялись юридические методы познания и общенаучные.

С помощью формально-юридического метода была определена сущность понятия добросовестный приобретатель, критерии его закрепления статуса добросовестного приобретателя, проанализирована судебная практика и уточнено содержание норм гражданского права, регулирующих ограничение виндикации и защиту статуса добросовестного приобретателя имущества. Историко-правовой метод позволил выявить изменение в правовом регулировании и развитие института добросовестного приобретателя имущества в различные исторические периоды. Сравнительно-правовой метод позволил определить перспективы заимствований новых подходов к защите добросовестного приобретателя из зарубежного права.

Теоретической базой исследования явилось изучение научных работ таких известных ученых как: Бевзенко Р.С.; Богатырев Ф.О.; Богданов Е.В.; Маковская А.А.; Рахмилович В.А.; Дерхо Д.С.; Маслов А.В.; Покровский И.А и другие.

В нормативно-правовую основу работы положено гражданское законодательство РФ, регулирующее исследуемую тему.

Эмпирической базой является изучение и обобщение постановлений Пленума ВС РФ, обзоров судебной практики, судебной практики арбитражных судов и судов общей юрисдикции различных инстанций

Научная новизна магистерского исследования выражена в совокупном исследовании преимущественно значимых положений, связанных с обеспечением защиты прав добросовестных приобретателей, во взаимосвязи

с теорией и правоприменительной практики. Уникальность диссертационной работы состоит в проведенном автором исследовании:

- относительно теоретических подходов к закреплению статуса добросовестного приобретателя, которые формируются различными авторами-цивиристами. Также рассмотрены практические подходы, образующиеся исключительно судебной практикой, тем самым появляется разрыв между теорией и практикой, что приводит к нарушению баланса имущественных интересов управомоченного собственника и добросовестного приобретателя. Это позволило автору разработать совершенно новый подход (стандарт доказывания), который обеспечит наиболее эффективную защиту добросовестному приобретателю имущества;

- относительно имеющейся регистрационной системы недвижимого имущества в РФ, направленная на обеспечение и защиту имущественных интересов надлежащего собственника и добросовестного приобретателя. Это позволило автору предложить пути усовершенствования регистрационной системы прав на недвижимое имущество в РФ, что позволит гарантировать более надежную защиту добросовестному приобретателю имущества;

- относительно причины, по которой приобретатель лишается права на защиту, при наличии доказанного статуса добросовестного приобретателя. Это позволило автору предложить путь решения данной проблемы и предоставить добросовестному приобретателю защиту, независимо от воли собственника на выбытие имущества из владения.

По итогам рассмотрения указанных положений предложено их решение, сформулированы предложения по укреплению и защиты статуса добросовестного приобретателя имущества

Структура магистерского исследования. Магистерская диссертация состоит из введения, трех глав, заключения и приложения. Первая глава посвящена исследованию исторического и современного состояния правового регулирования защиты прав добросовестного приобретателя; во второй главе будут рассмотрены общие правовые характеристики института

защиты прав добросовестных приобретателей имущества; третья глава направлена на выявление специально правовых вопросов института защиты прав добросовестных приобретателей имущества.

ГЛАВА 1. ИСТОРИЯ И СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ

1.1. СТАНОВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ ИМУЩЕСТВА

Фигура добросовестного приобретателя имущества и его правовой статус со времен Римского права и по настоящее время вызывает дискуссию среди ученого сообщества и является одной из спорных тем в доктрине гражданского права. Развитие положений о защите добросовестного приобретателя - это "путь эволюции, по которому шло человечество от "индивидуальности римского права" до ограничения виндикации под влиянием "социальных идей и запросов современной жизни" [Брун, т. XXIII, с. 716 - 717].

Прежде чем перейти к исследованию положения добросовестного приобретателя в современном гражданском праве, необходимо рассмотреть процесс его становления, поскольку исторический статус данного участника гражданского оборота претерпевало большое количество изменений.

Понятие владения зародилось в римском праве. На тот момент Римское право содержало две категории фактического владения:

- 1) первое являлось владением или юридическим владением (*possessio*, иногда *possessio civilis*);
- 2) вторым являлось держанием или естественным владением (*possessio naturalis*).

При этом первое защищалось особыми исками, а второе было лишено какой-либо защиты.

Необходимо заметить, что владением в Римском праве понималось как состояние фактическое, а не правом. А. В. Коновалов определял владение в

Римском праве следующим образом: это фактическое пребывание вещи в сфере хозяйственного господства владеющего субъекта, соединенное с особым рода субъективным волевым отношением последнего к характеру его связи с вещью, проявляемым вовне и воспринимаемым окружающими владельца участниками гражданского оборота [Коновалов, с. 335].

Сообразно с этими владельцами являлись: законный собственник имущества; субъект, который ошибочно полагает, что он собственник (владелец добросовестный); субъект, намерено выдающий себя собственником (присвоитель, разбойник или вор).

В истории гражданского права имелось два способа устранения конфликтов между управомоченным собственником (законным владельцем) и покупателем (добросовестным), который приобрел имущество у неуправомоченного отчуждателя, полагая, что он собственник.

Истинный собственник вещи, который лишился своего имущества (имущество выбыло из его владения незаконно) имел неограниченное право предъявить виндикационный иск к любому субъекту, который владел таким имуществом. Соответственно субъект, приобретший вещь у неуправомоченного собственника, полагая, что данная вещь принадлежала последнему на законных основаниях, не приобретал на нее вещное право и мог лишиться данной вещи, не имея каких-либо механизмов защиты, поскольку вещное право обеспечивало защитой только надлежащего собственника.

Право на виндикацию является одним из проявлений права на защиту. Иск утратившего фактическое владение собственника, который направлен на истребование(в натуре) из чужого незаконного владения, принадлежащего ему имущества (индивидуально-определенного), принято называть виндикационным. Соответственно право предъявить виндикационный иск принадлежало только собственнику, который незаконно лишился владения. Римские юристы отмечали, что «кто приобрел собственность на основании права народов или на основании гражданского права, тому и принадлежал

вещный иск». Владеющий несобственник приобретал статус ответчика в данном случае. Ульпиан охарактеризовал ответчика по виндикационному иску следующим образом: «можно требовать ее (вещь) от всех, кто держит вещь и имеет возможность ее отдать». Бремя доказывания истца по виндикационному иску содержало две составляющие:

- истец доказывает, что он приобрел право собственности на законном основании;

- истец доказывает, что имущество находится во владении ответчика.

Можно сделать вывод, что Римское право не имело механизмов ограничения виндикации добросовестный приобретатель лишался имущества независимо от способа приобретения и выбытия имущества (по/против воли). Собственник вправе виндцировать свое имущество из чужого незаконного владения в любой владельческой ситуации: степень добросовестного владения ответчика в отношении спорного имущества не учитывалась. Абсолютная защита права собственности основывалась на принципе "*Ubiremmeam invenio, ibivindico*" ("Где я нахожу мою вещь, там я ее и виндцирую"). Данный принцип имел место быть, поскольку Римское право строилось на алеаторности и субъект гражданского права был обязан самостоятельно оценить все возможные риски, в случае приобретения имущества [Подшивалов, Демидова, с. 716 - 717].

Однако Римское право все же имело случаи, когда собственник не имел право на предъявление виндикационного иска. Запрет на виндикацию был установлен в отношении «мест священных и религиозных», поскольку они были изъяты из гражданского оборота [Дормидонтов, с. 54]. Второй случай запрета на виндикацию был установлен в отношении вещей, которые выбыли из владения собственника и в последующем были обращены в часть другой неделимой вещи. Так, например, чужое бревно, которое стало частью здания невозможно виндцировать. Первые предпосылки ограничения виндикации основывались на запрете злоупотреблении правом, наличия принципа

справедливости и доброй совести, которые являлись базисом и основной в Римском частном праве.

Возможность ограничения виндикации в пользу добросовестного приобретателя появилась в средневековом обычном германском праве в связи с разграничением вещей растраченных и украденных (теория «наименьшего зла»). Теория «наименьшего зла» предоставляет компромисс между интересами собственника и добросовестного приобретателя. Данная позиция нашла поддержку большинства ученых советского периода и остается актуальной для цивилистов на сегодняшний день. Стоит отметить, что римское право не знало о таком разграничении. Растраченной являлась та вещь, которая была вверена законным владельцем(по воли) другому лицу, которое в последующем распорядилось такой вещью неправомерно. Украденной вещью являлась, которая была похищена в случае совершения преступления.

Из этого следует, что собственник не имел право виндицировать растраченное имущество, если оно было приобретено у неуправомоченного отчуждателя. Принцип "Hand mus Hand wahren" ("Рука должна обеспечивать руку") обеспечивал защиту добросовестному приобретателю имущества от виндикационного иска. Развитие торговых отношений побудило установить механизм ограничения виндикации, дабы обеспечить защиту покупателям, которые приезжали на ярмарку за покупками. Наделение защитой добросовестных приобретателей было вызвано стремлением стабилизировать торговые отношения [Подшивалов, Демидова, с. 302]. Из этого следует, что положения, связанные с обеспечением защиты добросовестных приобретателей, появились в правовых актах средневековых городов, в особенности германских.

Что касается отечественного правопорядка, то институт добросовестного приобретения известен российскому законодательству достаточно давно. Назначением этого института являлось и является на сегодняшний день обеспечение баланса интересов утратившего владение

собственника вещи и ее добросовестного приобретателя [Дерхо, с. 67]. К сожалению нормы, об ограничении виндикации в российском гражданском праве были упорядочены только после 1917 г.

В дореволюционном гражданском праве добросовестное владение предполагалось. Дореволюционное законодательство наделяло защитой добросовестных приобретателей ради охраны личности от насилия и правового порядка от самоуправства.

Статья 529 X тома Свода законов Российской Империи устанавливала, что владение признавалось добросовестным, если владелец имущества не знал, что данное имущество по закону о наследстве или на основании иного закона, или же вследствие бывшего прежде непрерывного, в продолжение земской давности, владения принадлежит другому [Свод законов Российской империи, т. X, ч. 1, с. 56].

Статья 530 X тома Свода законов Российской Империи устанавливала, что владение признавалось добросовестным до тех пор, пока не будет доказано, что владельцу достоверно известна неправомерность его владения. Также в данной статье содержится указание на то, что одно лишь сомнение в законности владения не может являться основанием для признания владельца недобросовестным [Свод законов Российской империи, т. X, ч. 1, с. 56].

Статьи 532 и 609 X тома Сводов законов Российской Империи устанавливали, что «всякое лицо, незаконно владеющее чужим имуществом, вне зависимости от добросовестности или недобросовестности владения, было обязано по решению суда возвратить это имущество законному хозяину и вознаградить последнего за неправо владение». Но размер вознаграждения определялся по-разному, в зависимости от того был ли владелец добросовестным или нет. При этом ответственность у них существенно различалась [Свод законов Российской империи, т. X, ч. 1, с. 56].

В частности, владелец недобросовестный возвращал собственнику имущества все то, что он получил за время владения, добросовестный же возвращал только тот доход, который он получил с момента предъявления

виндикационного иска. Соответственно недобросовестный владелец нес риск утраты (повреждения) имущества на протяжении всего периода владения и отвечал за такой ущерб, последний же отвечал только с момента предъявления виндикационного иска. При этом недобросовестный владелец, не вправе был возратить произведенные им улучшения такого имущества, такое право предоставлялось лишь с согласия собственника либо по заключению экспертов если это не приведет к ухудшению имущества. Владелец добросовестный, напротив, имел неограниченное право на возврат стоимости тех улучшений, которые им были произведены в период владения и возмещения всех расходов, которые он понес для содержания имущества.

Из этого следует, действовавший ранее Свод законов Российской империи устанавливал, что собственник в любом случае имел право виндицировать свою вещь, как от любого незаконного владельца.

Справедливо на этот счет мнение К. Д. Кавелина, который отмечал: «Нельзя одинаковым образом применять правила к нарушителю (недобросовестному владельцу) и к тому, кто им не был (добросовестному владельцу), хотя и тот, и другой должны отдать вещь тому, кто имеет на нее право» [Кавелин, с. 237].

В проекте Гражданского уложения Российской империи нормы о добросовестном владельце получили дальнейшее развитие. Проект находился в разработке в период с 1882 года и до начала Октябрьской революции 1917 года. В связи с началом Октябрьской революции проект так и не стал полноценным законом. Стоит отметить, что данный проект является ценностью в цивилистике и его положения до сих пор являются источником для развития современного права.

Понятие добросовестного владельца в проекте гражданского уложения раскрывалось следующим образом: «Добросовестным владельцем признается тот, кто получил владение имуществом по наследованию или по договору, хотя бы и не облеченному в установленную законом форму, или иным не противозаконным способом, не зная, что имущество не принадлежало лицу,

от которого оно досталось владельцу, или что это лицо не имело права распорядиться имуществом» (ст. 892) [Гражданское уложение, т. 2, с. 250].

Хоть проект наделял собственника неограниченным правом на виндикацию, не ставя во внимание добросовестность приобретателя, однако от добросовестного приобретателя собственник мог требовать возврата вещи лишь в течение 3 лет с момента потери или похищения вещи (ст. 774) [Гражданское уложение, т. 2, с. 254].

В соответствии со ст. 893 проекта Гражданского уложения добросовестный владелец был обязан возвратить собственнику покупную сумму, полученную за отчужденное имущество. За безвозмездное отчуждение имущества такой обязанности у добросовестного владельца не было [Гражданское уложение, т. 2, с. 257].

В соответствии со ст. 899 проекта Гражданского уложения добросовестный владелец был освобожден от обязанности возвращать доходы, полученные им с имущества [Гражданское уложение, т. 2 с. 260].

В силу ст. 900 проекта Гражданского уложения за добросовестным владельцем было закреплено право требовать от собственника возмещения необходимых расходов, превышающих полученные им с имущества доходы, а также возмещения расходов на улучшение имущества (расходов полезных), если эти расходы не покрываются полученными с имущества доходами и насколько происшедшие от них улучшения сохранились ко времени возвращения имущества и увеличивают его [Гражданское уложение, т. 2, с. 262].

Добросовестным признавался покупатель, который «не знал», что приобретает не у собственника. В юридической конструкции отсутствовали слова «не должен был знать» или «не мог знать». Соответственно, отсутствие знания возникало по вине покупателя, но несмотря на это он приобретал статус добросовестного [Вердиян, с. 5].

В ст. 60 ГК РСФСР 1922 года содержалось следующее: от лица, которое добросовестно приобрело имущество не непосредственно у

собственника, последний вправе истребовать имущество по ст. 59 ГК РСФСР 1922 г. лишь в том случае, когда имущество было утеряно им или похищено у него [Гражданский кодекс РСФСР, 1922, ст. 904].

Примечание к этой статье содержало понятие добросовестного приобретателя: «Приобретатель признается добросовестным, если он не знал и не должен был знать, что лицо, от коего он приобрел вещь, не имело права отчуждать ее».

Имеется явное различие между фигурой добросовестного приобретателя в дореволюционном праве и советском законодательстве. В Советском праве незнание должно было быть объективным, тем самым законодатель переложил ответственность и соответствующие риски по проверке продавца на покупателя.

В ст. 59 ГК РСФСР 1922 года имелось следующее положение: «Собственник был вправе отыскивать свое имущество из чужого незаконного владения и требовать от недобросовестного владельца возвращения или возмещения всех доходов, которые он извлек и должен был извлечь за все время владения; от добросовестного же владельца – всех доходов, которые он извлек и должен был извлечь со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения или получил повестку по иску собственника о возврате имущества. Владелец был уполномочен требовать от собственника возмещения произведенных им необходимых затрат на имущество с того времени, с какого собственнику причитаются доходы с имущества» [Гражданский кодекс РСФСР, 1922, ст. 904].

Статья 152 ГК РСФСР 1964 года содержала понятие добросовестного приобретателя и механизм виндикации вещей от добросовестных приобретателей полностью идентичные нормам современного законодательства закрепленных в ст. 302 ГК РФ. Согласно ст. 152 ГК РСФСР 1964 года: «Если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не должен был знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать

это имущество от приобретателя лишь в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли. Истребование имущества по основаниям, указанным в части первой настоящей статьи, не допускается, если имущество было продано в порядке, установленном для исполнения судебных решений. Если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях» [Гражданский кодекс РСФСР, 1964, ст. 407].

Тем не менее согласно Указу Президиума Верховного Совета РСФСР от 24 февраля 1987 г. [Указ Президиума..., ст. 250] ГК РСФСР 1964 года претерпел изменения. Была установлена неограниченная виндикация социалистического имущества. Согласно ст. 153 ГК РСФСР 1964 года: «Государственное имущество, а также имущество колхозов и иных кооперативных и общественных организаций, неправомерно отчужденное каким бы то ни было способом, могло быть истребовано соответствующими организациями от всякого приобретателя, включая добросовестного приобретателя» [Гражданский кодекс РСФСР, 1964, ст. 407].

Резюмируя вышесказанное, категория добросовестного приобретателя берет свое начало из римского частного права, однако механизм защиты такого приобретателя римским правом не был предусмотрен в силу алеаторности правоотношений. Такое ограничение впервые получило свое закрепление в средневековом германском праве.

Нормы о добросовестности приобретателя в законодательстве Российской Империи отличались тем, что согласно указанным нормам приобретатель должен был в любом случае возвратить законному владельцу имущество, независимо от способа приобретения и наличия оснований добросовестности приобретения. Такие правила существовали до принятия ГК РСФСР 1922 г., в результате чего возможность истребовать

собственником свою вещь была ограничена в пользу добросовестного приобретателя.

В период советской власти отечественная цивилистика остановила свое развитие и развитие положений о добросовестном приобретателе потеряли свою актуальность поскольку роль гражданского оборота снижалась и положения применялись лишь к ограниченному перечню имущества, находящегося в частной собственности, неограниченная виндикация вовсе была установлена по отношению к имуществу, которое находилось в государственной собственности.

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

1.2. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РФ О ЗАЩИТЕ ПРАВ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ ИМУЩЕСТВА

Длительный промежуток времени намеренного отрицания частной собственности спровоцировал резкий поворот в отношении к праву собственности в результате перехода к рыночным ценностям: законодатель предпринимает попытки предоставить собственнику определенную защиту и гарантию его прав.

Е.А. Суханов отмечал, что отсутствие способов ограничения виндикации привело бы к тому, что «любой приобретатель оказался бы под угрозой лишения полученного и потому нуждался бы в дополнительных гарантиях» [Аверьянова, с. 6-7]. Р.С. Бевзенко склоняется к тому, что «наличие неограниченной виндикации существенно затрудняет оборот и игнорирует интересы добросовестных участников гражданских правоотношений» [Хузмиева, с. 7].

Статья 301 ГК РФ наделяет собственника правом виндикации своего имущества из любого неправомерного владения [Гражданский кодекс 1994 г.,

ч. 1]. Вещно-правовая защита предоставляется в отношении индивидуально-определенного имущества. Защита права реализуется предъявлением искового заявления невладеющего собственника к владеющему несобственнику, путем истребования имущества из чужого незаконного владения (виндикации). Спорная вещь должна находиться в фактическом обладании у Ответчика, который завладел ею без надлежащего правового основания либо по порочному основанию.

Приобретая имущество по возмездной сделке у неуправомоченного лица, который не имеет прав на его отчуждение, о чем покупатель «не знал» и «не мог знать» (добросовестный приобретатель), то надлежащий собственник согласно ст. 302 ГК РФ вправе истребовать это имущество у приобретателя лишь в определенных случаях:

- имущество должно быть 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 [Гражданский кодекс 1994 г., ч. 1].

Дополнительно статья наделяет собственника правом неограниченной виндикации, в случае если имущество было приобретено по безвозмездной сделки. Подразумевается, что добросовестный приобретатель каких-либо убытков в такой ситуации не несет.

Положения абз. 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ предоставляют защиту добросовестному приобретателю недвижимого имущества, в силу которого недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных ст. 302 ГК РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя [Гражданский кодекс 1994 г., ч. 1].

Добросовестный приобретатель получает защиту в силу выполнения установленных законом предпосылок, которые являются основой для отказа

в удовлетворении виндикационного иска. Причем для движимого и недвижимого имущества установлены идентичные предпосылки.

В ст. 8.1 ГК РФ предусмотрена презумпция добросовестного приобретателя недвижимости. Так при приобретении недвижимости покупатель, который проверил информацию о продавце в ЕГРН и его право собственности подтвердилось, то он считается добросовестным (положение ст.302 ГК РФ), пока в судебном порядке не доказано иное[Гражданский кодекс 1994 г., ч. 1].

Положения ст. 302 ГК РФ, посвященной ограничению виндикации от приобретателей добросовестных, были дополнены пунктом 4 (введенным Федеральным законом от 16.12.2019 № 430-ФЗ).Законодатель, в связи с участвовавшей практикой виндикации выморочного имущества, публичными образованиями, предусмотрел следующее положение:

- суд отказывает в удовлетворении требования РФ, ее субъектов и муниципальных образований об истребовании жилого помещения у добросовестного приобретателя, не являющегося публично-правовым образованием, в любом случае, если после выбытия жилого помещения из владения истца прошло три года со дня внесения в ЕГРН записи о праве собственности первого добросовестного приобретателя этого жилья. При этом бремя доказывания недобросовестности приобретателя или выбытия жилого помещения из владения истца несет публично-правовое образование.

Федеральным законом от 16.12.2019 № 430-ФЗ ст. 223 ГК РФ была дополнена пунктом третьим. В случае отказа в удовлетворении иска к добросовестному покупателю в силу п. 4 ст. 302 ГК РФ, приобретатель становится собственником данного имущества с момента внесения записи о праве собственности в ЕГРН.

Дополнительную гарантию для добросовестного приобретателя имущества устанавливает ст. 68.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ из которого следует, в случае истребования жилого помещения от добросовестного приобретателя на основании статьи 302 ГК РФ, он

приобретает право на однократную единовременную денежную компенсацию за счет средств РФ, при условии, что имеется вступившее в законную силу судебное решение об истребовании от него жилого помещения [Федеральный закон от 13.07.2015, № 218-ФЗ].

Новые правила вовсе предоставляют добросовестному приобретателю, который лишился жилья, право требовать возмещение за счет средств РФ, когда имеется решение суда и с лица, на котором лежит ответственность за причиненный добросовестному приобретателю ущерб в связи с виндикацией имущества (жилого помещения), взысканы убытки в пользу добросовестного покупателя, но по независящим от добросовестного приобретателя причинам взыскание не осуществлялось на протяжении шести месяцев с момента предъявления исполнительного документа или произведено не в полном объеме.

Нормы об ограничении виндикации направлены на обеспечение баланса между участниками гражданского оборота и законодатель наделяет защитой добросовестного приобретателя, в случае если имущество приобретено по порочному основанию.

В случае отказа в удовлетворении искового заявления по виндикации имущества, надлежащий собственник вправе воспользоваться иным способом защиты и взыскать убытки с лица, который владел спорным имуществом.

Положения статьи 35 Конституции РФ во взаимосвязи со статьями 8, 34, 45, 46 и 55, которые предоставляют гарантию каждому субъекту права возможность иметь имущество в частной собственности (владеть, пользоваться и распоряжаться им), наделяют таким правом не только собственников, но и иных участников гражданского оборота [Конституция РФ от 12.12.1993].

В Постановлении КС РФ от 21 апреля 2003 года № 6-П отмечено, что в тех случаях, когда имущественные права на спорную вещь, возникшие на предусмотренных законом основаниях, имеют другие, помимо собственника,

лица добросовестные приобретатели, этим лицам также должна быть гарантирована государственная защита их прав. В противном случае для широкого круга добросовестных приобретателей, проявляющих при заключении сделки добрую волю, разумную осмотрительность и осторожность, будет существовать риск неправомерной утраты имущества, которое может быть истребовано у них в порядке реституции [Постановление Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 г., № 6-П].

При рассмотрении вопроса о возникновении права собственности в отношении имущества, приобретенного покупателем добросовестным от неуправомоченного продавца, необходимо обозначить, кого подразумевает законодатель в современном законодательстве под неуправомоченным отчуждателем.

Неуправомоченный отчуждатель – тот, кто без должного на то правового основания произвел отчуждение вещи другого лица.

Неуправомоченным отчуждателем обычно является лицо, которое находится с собственником в договорных отношениях и договором, право распоряжения имуществом, не установлено. Однако в нарушение условий договора, арендатор или наниматель имущества, либо руководитель организации (ее представитель) не имея на то полномочий отчуждают такое имущество без дозволения надлежащего собственника. К неуправомоченным отчуждателям также относятся похитители, укравшие чужое имущество и лица предпринявшие попытки её продажи, либо лица, нашедшие утерянное имущество и не возвратившие его в компетентные органы [Авласевич, с. 13]. Указанные случаи едины тем, что имущество отчуждалось без каких-либо полномочий, предоставленных собственником имущества (в силу договора с ним или средством одностороннего волеизъявления) или законом.

КС РФ отметил, что, исходя из толкования ст. 166, 167 ГК РФ добросовестное приобретение в смысле ст. 302 ГК РФ возможно только тогда, когда имущество приобретается не непосредственно у собственника данного имущества [Постановление Конституционного Суда РФ от

21.04.2003 г., № 6-П]. Отсутствие разрешения со стороны правообладателя должно сочетаться с отсутствием у правообладателя в момент отчуждения фактического владения вещью.

В ГК РФ предусмотрено два случая выбытия имущества из владения собственника: по воли либо против воли. Необходимо разграничивать фигуру отчуждателя от фигуры надлежащего собственника, дабы проследить, что распоряжение имуществом произошло против воли собственника.

Соответственно гражданский кодекс позволяет собственнику возвратить утерянное имущество двумя способами: 1) признать заключенную сделку недействительной 2) либо предъявить виндикационный иск к владельцу имущества.

Однако КС РФ запретил признавать совершенную сделку с добросовестным приобретателем недействительной, и собственник вправе истребовать свое имущество только путем подачи искового заявления об истребовании спорного имущества.

В данной главе была раскрыта история развития и современное состояние института защиты прав добросовестного приобретателя. Римское право предоставляло собственнику (вещный) виндикационный иск без каких-либо ограничений. Древние германские правопорядки не знали (развитого) понятия права собственности как пользующегося абсолютной защитой идеального господства над телесной вещью, не связанного с господством физическим. Известная им *Gewere* признавалась лишь за тем, кто физически обладал вещью. Соответственно третье лицо получало защиту не потому, что с точки зрения правовой системы нуждается в ней, а в силу простого рефлекса — из-за того, что первоначальный обладатель вещи не пользуется вещной защитой. Правила об ограничении виндикации и о приобретении права собственности от несобственника, впервые распространились в Европе и восходят, с одной стороны к целому ряду разнообразных институтов, сформировавшихся в партикулярных правовых системах Средних веков и

Нового времени до или независимо от рецепции римского права, и, с другой стороны, к римскому праву с его (неограниченной) виндикацией. В последующем законодатели XVIII–XX вв., с одной стороны, выбирали между виндикацией и «Hand wahre Hand», с другой — определяли, защищать добросовестного приобретателя или нет. Пестрота действовавшего права, отсутствие единства в литературе и особенности законотворческого процесса привели к тому, что в европейских кодексах были закреплены самые разные решения, как правило, промежуточного, непринципиального характера. История создания § 932 и 935 ГГУ — добросовестный приобретатель становится собственником вещей, которые выбыли из владения прежнего собственника по его воле, — показывает, что закрепленные в них правила не выводятся из какого-то принципа, а стали результатом неспособности разработчиков сделать обоснованный выбор между имевшимися решениями. Иными словами, в основе этого решения не лежит, какая бы то ни было рациональная концепция. Российское решение, ставшее законом в 1922 г., совпадает с немецким, переводя его, правда, на процессуальный язык: ограничение виндикации вместо приобретения права собственности. Впоследствии к этому решению добавилось (однозначное) требование возмездности приобретения. Своими корнями наша ст. 302 ГК РФ уходит глубоко в европейскую историю — античную и средневековую. Итак, добросовестность приобретателя и различие вещей, вверенных и утраченных помимо воли, — элементы закрепленной в п. 1 ст. 302 ГК РФ конструкции, имеют разное происхождение, разные функции и соединены без серьезного обоснования в результате череды исторических случайностей и политических компромиссов.

Современное российское законодательство относительно защиты прав добросовестного приобретателя имущества за последние несколько лет стремительно развивается. Подтверждению данному факту следует считать внесение изменений в статью 223 ГК РФ, статью 8.1 ГК РФ, статью 302 ГК РФ, а также относительно новая статья 68.1 № 218-ФЗ. Законодатель

стремится установить баланс интересов между добросовестным приобретателем и надлежащим собственником, поскольку ранее положение добросовестного приобретателя являлось не надежным и более слабым. Однако на сегодняшний день положение добросовестного приобретателя нельзя назвать сбалансированным, поскольку: защита статуса добросовестного приобретателя напрямую зависит от действий надлежащего собственника; существует проблема завышенного стандарта доказывания и приобретения статуса добросовестного приобретателя; критерии признания собственника добросовестным являются оценочными, в связи с чем, судебная практика не является единой; регистрационная система недвижимого имущества на сегодняшний день не позволяет дать полную защиту добросовестному приобретателю, поскольку отраженные в ней сведения не всегда действительны и имеются исключения из принципа внесения, при этом существование негативной регистрационной системы в России направлено на защиту интересов собственника имущества, тогда как позитивная регистрационная система создаст определенную гарантию защиты интересов добросовестного приобретателя. Автор считает, что это не все особенности, с которыми могут столкнуться добросовестные приобретатели и написание данной магистерской диссертации позволит более детально рассмотреть особенности института добросовестного приобретателя имущества и предложить пути совершенствования законодательства для наделения большей защитой добросовестных покупателей с учетом баланса интересов надлежащих собственников.

ГЛАВА 2. ОБЩАЯ ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНСТИТУТА ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ ИМУЩЕСТВА

2.1. ПОНЯТИЕ И ПРИЗНАКИ (КРИТЕРИИ) ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ ИМУЩЕСТВА

1 марта 2013 года статьей 1 ФЗ от 30 декабря 2012 г. № 302 принцип добросовестности был закреплен как один из основных начал российского гражданского законодательства (п. 3 ст. 1 ГК РФ).

Разделение добросовестности на объективную и субъективную, является традиционным для современной цивилистики. Данное разграничение необходимо трактовать следующим образом: добросовестностью в объективном смысле выступает «стандартом поведения», «внешним мерилom» [Новицкий, с. 124], либо «соответствием принятым и поощряемым в обществе правилам поведения», не относящихся к источникам права и занимающих «промежуточное место между моралью и правом» [Новикова, с. 46]. Добросовестность в субъективном смысле выступает извинительным незнанием или заблуждением, «состоянием субъективным», своего рода категория виновности. Субъективная добросовестность проявляется в нормах вещного права, а именно в ст. 302 ГК РФ (ограничение виндикации).

В гражданском праве при освещении положений о защите вещных прав, в том числе права собственности, законодатель дает законное определение, кого мы можем считать добросовестным приобретателем. Это лицо, которое не знало и не могло знать о том, что сторона, передающая ему имущество, не имела права его отчуждать (п. 1 ст. 302 ГК РФ). Необходимо заметить, что в совместном Постановлении Пленума ВС и ВАС № 10/22 от 29.04.2010 в пункте 37 закреплено, что добросовестным приобретателем является лицо, который не знал и не должен был знать, что приобретает у

лица, который не вправе отчуждать спорное имущество [Постановление Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010].

Наличие в норме (п. 1 ст. 302 ГК РФ) термина «добросовестный приобретатель» во взаимосвязи с формулировками «не мог знать или же не должен был знать» и «не знал», выражающие его значение, дают определенные основания для расширительного или ограничительного толкования, учитывая при этом достижения науки (доктрины) и судебной практики.

Поскольку категории «не знал» и «не должен был знать» являются определяющим фактом для добросовестности приобретения, то необходимо определить, что они значат. Во-первых, это необходимые условия для определения покупателя как добросовестного, каждое из которых является необходимым, не будучи достаточным. Во-вторых, покупатель не приобретет статус добросовестного если будет осведомлен об отсутствии права продавца, хоть и не должен был знать об этом, данное правило применяется и в случае если он не знал об этом, хотя и был должен. Условие «не знал» применимо к покупателю и является субъективным критерием. Условие «не должен был знать» применимо к ситуации, когда приобретается имущество, стало быть объективное условие (критерий): лицо приобретающее имущество полагает, что отчуждатель является управомоченным [Информационное письмо от 13 ноября 2008 г. № 126].

В Постановлении Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 № 16-П «По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца» определяется понятие и признаки добросовестного приобретателя недвижимости следующим образом: «Добросовестным приобретателем применительно к недвижимому имуществу в контексте пункта 1 статьи 302 ГК Российской Федерации в его конституционно-правовом смысле в правовой системе Российской Федерации является приобретатель недвижимого имущества, право на которое подлежит

государственной регистрации в порядке, установленном законом, если только из установленных судом обстоятельств дела с очевидностью не следует, что это лицо знало об отсутствии у отчуждателя права распоряжаться данным имуществом или, исходя из конкретных обстоятельств дела, не проявило должной разумной осторожности и осмотрительности, при которых могло узнать об отсутствии у отчуждателя такого права» [Постановление Конституционного Суда РФ от 22 июня 2017г, № 16-П].

В 2019 году в результате внесения изменений в гражданское законодательство, в абзаце 3 пункте 6 статьи 8.1 ГК РФ установлено, что добросовестный приобретатель недвижимости это тот, кто полагался при покупке на сведения, размещенные в ЕГРН (302 ГК РФ), пока судом не будет установлено, что он знал или должен был знать об отсутствии права на продажу имущества у лица, от которого ему перешли права на него.

Определение добросовестного приобретения по мнению профессора Д.А. Беловой: «Добросовестное приобретение – это вручение имущества добросовестному приобретателю на основании возмездной приобретательной сделки, совершенной добросовестным приобретателем с лицом, которое не имело права отчуждать данное имущество (неуправомоченным отчуждателем)» [Белова, с. 15].

К.В. Храмцов, являющийся одним из исследователей категории добросовестного приобретения, определяет её как «незнание приобретателя субъективного гражданского права об обстоятельствах, препятствующих или исключающих возможность приобретения» [Храмцов, с. 16].

Р.С. Бевзенко вовсе делает вывод, что фигура добросовестного приобретателя в собственном значении этого слова не может появиться в обороте недвижимости, поскольку добросовестный приобретатель — это всегда лицо, которое незаконно владеет вещью [Бевзенко, с. 2].

Резюмируя вышесказанное, добросовестным приобретателем называют субъекта права, который за плату купил имущество, но в силу определенных

обстоятельств не знал и не должен был знать, что оно не принадлежит продавцу. Подразумеваются ситуации, когда добросовестный приобретатель не имел возможности выяснить, вправе ли продавец совершать сделки с имуществом. То есть добросовестный приобретатель – это лицо, которое со своей стороны выполнило все требования закона, но приобрело товар у третьего лица, не у собственника.

Определив понятие добросовестного приобретателя можно заметить, что добросовестный приобретатель получает защиту посредством достижения предпосылок, которые влекут отказ в удовлетворении виндикационного иска.

Правопорядок в первую очередь основывается на доверии участников оборота друг к другу, при этом проявление доверия с учетом уменьшения риска имущественной утраты возможно лишь за счет правовой основы. Доверия является основной причиной распределения риска на сторону покупателя, поскольку объем необходимой информации о наличии права собственности, не всегда достоверен и открыт для свободного доступа. Гражданский оборот не мыслим без доверия, его отсутствие возложило бы на покупателя дополнительную обязанность выискивать ненужные сведения. Тщательная проверка юридической судьбы имущества, отслеживание сделок, которые были заключены ранее, поиск лиц, которым ранее принадлежало право собственности, все эти действия значительно затруднят гражданский оборот. Однако право не терпит легкомыслие и заставляет принимать серьезные и обдуманные решения.

Зачастую покупатель, определяя принадлежность приобретаемого имущества, может избежать негативных последствий. Для этого необходимо понять какие критерии (признаки) установлены для приобретения статуса добросовестного приобретателя имущества с теоретической точки зрения, а также с позиции законодательства, учитывая судебную практику, которая и формирует в последнее время такие критерии, поскольку в связи с

стремительным развитием гражданского оборота, законодатель не успевает вовремя реагировать на данные изменения.

На основании лишь положений, закрепленных в ст. 302 ГК РФ, возможно определить те критерии, которые должны быть соблюдены для получения статуса добросовестного приобретателя имущества:

1) имущество должно выбыть из владения собственника по его воли (обычно это сделки, направленные на распоряжение имуществом, например, это договор купли-продажи; договор дарения; отступное; договор поручения; агентский договор; договор хранения и иные, а также в случае если такие договора в последующем будут признаны недействительными);

2) продажа имущества осуществлялась лицом, не имеющим на это право – неуправомоченное лицо (цель сделки – создать видимость переноса права собственности);

3) сделка должна быть возмездной (в случае если сделка была безвозмездной, покупатель не понесет имущественных потерь в случае истребования у него имущества. В таком случае, приоритет отдается интересам надлежащего собственника);

4) приобретение должно быть добросовестным.

5) характеристика вещи (деньги и ценные бумаги на предъявителя не могут быть истребованы) [Шумков, 145 с.].

Проанализировав положения ст. 302 ГК РФ, можно предположить, что законодатель гарантирует, что, следуя данным критериям, такой приобретатель всегда будет защищен от виндикационного иска. Продолжив исследовать данную норму, автор полагает, что большинство участников гражданского не обладают специальными познаниями в области гражданского права и в лучшем случае, при покупке какого-либо имущества ограничатся просмотром лишь данной нормы, учтут ее положения, предусмотрят определенные риски и вступят в гражданские правоотношение. Но спустя некоторое время будут вынуждены стать участниками судебного процесса в качестве ответчиков, где будут вынуждены доказывать свою

добросовестность приобретения на определенное имущество. Автор данной работы, допускает столь резкую критику, лишь в силу обширной судебной практики в данной категории дел. Соответственно помимо критериев, которые закреплены в ст. 302 ГК РФ необходимо следовать критериям закрепленных в доктрине гражданского права, а также формируемые судебной практикой для получения статуса добросовестного приобретателя имущества.

И.Н. Трепицын определил пять критериев, для приобретения статуса добросовестного приобретателя [Трепицын, с. 523]:

- 1) наличие объективно-действительной меновой сделки;
- 2) добросовестность приобретателя;
- 3) имущество должно находиться в реальном владении посредством traditio (передача имущества);
- 4) годность объекта;
- 5) приобретение должно носить возмездный характер.

Юридическая конструкция, влекущая возникновение права собственности у добросовестного приобретателя, по мнению В.А. Рахмиловича, состояла из следующих элементов [Рахмилович, с. 132]:

- 1) заключение сделки между неуправомоченным отчуждателем и приобретателем, и целью сделки является именно перенос права собственности на это имущество;
- 2) имущество приобретено за плату (возмездный характер);
- 3) имущество находится у покупателя в фактическом владении (фактическая передача);
- 4) имущество не изъято из оборота и его оборотоспособность не ограничена;
- 5) имущество выбыло из владения собственника или лица, которому оно было доверено собственником, по воле того или другого;
- 6) добросовестность приобретателя.

Гражданское законодательство РФ не содержит полный список критериев (признаков), благодаря которым приобретатель может быть признан добросовестным. Вместе с тем сложившаяся судебная практика позволяет сформировать ряд дополнительных критериев (признаков), более точных и определяющих, которым необходимо следовать, точнее это ряд действий, которые должен предпринять покупатель, чтобы в последующем иметь право на защиту в силу ст. 302 ГК РФ.

В Постановлении А.Н. Дубовца содержится ряд действий, которые необходимо предпринять для закрепления статуса добросовестного покупателя. Конституционный суд РФ указывает на некий стандарт разумного и осмотрительного поведения приобретателем (добросовестность в объективном смысле).

Конституционный суд делает однозначный вывод, что добросовестность как субъективная категория, характеризующая личность субъекта права в конкретных обстоятельствах, т.е. когда покупатель «не знал» и «не мог знать», что приобретает спорное имущество у неууправомоченного лица, не является достаточной. В данном случае необходимо рассмотреть более подробное значение добросовестности в объективном смысле. Добросовестность в объективном смысле требует от приобретателя предпринять все необходимые и достаточные действия для того, чтобы удостовериться в управомоченности контрагента на отчуждение вещи. Такие действия свидетельствуют о некоем стандарте разумного и осмотрительного поведения приобретателя.

Таким образом, для защиты своего права добросовестному приобретателю имущества, недостаточно доказать факт возмездной сделки и субъективной добросовестности или же факт извинительного незнания.

В этой связи логичным и закономерным является вопрос: каковы границы проверки приобретателем управомоченности отчуждателя?

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

Согласно позитивному подходу приобретатель должен усомниться в управомоченности отчуждателя, не доверять ему, проявлять повышенную бдительность и осмотрительность [Попова, с. 5]. Указанный подход, как можно заметить, является более строгим по отношению к приобретателю. Негативный подход не предъявляет к приобретателю повышенных требований, субъект должен просто не знать о существовании юридических пороков. Если с точки зрения негативного подхода подозрительное поведение отчуждателя никак не повлияет на квалификацию приобретателя как недобросовестного, то следуя позитивному подходу, наоборот, интересы ответчика не могут быть защищены в силу его недобросовестности.

В постановление № 10/22 и в обзоре судебной практики, утвержденной Президиумом ВС РФ 01.10.2014 установлено, что судам необходимо выявить была ли проявлена гражданином разумная осмотрительность при заключении сделки, какие меры принимались им для выяснения прав лица, отчуждающего это имущество.

Девятый пункт обзора судебной практики от 13.11.2008 г. Президиум ВАС РФ указывает что, если совершению сделки сопутствовали обстоятельства, которые должны были вызвать у приобретателя имущества сомнения в отношении права продавца на отчуждение спорного имущества (в том числе явно заниженная цена продаваемого имущества), то приобретатель не является добросовестным [Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.2008, N 126].

Д.С. Дерхо выделяет необходимые действия покупателя недвижимости, которые он должен осуществить перед совершением сделки:

- а) удостовериться в личности продавца;
- б) соотнести сведения о личности продавца с содержащейся в ЕГРН информацией;
- в) убедиться в отсутствии в ЕГРН сведений об обременениях объекта недвижимости или отметки о судебном споре;
- г) осмотреть приобретаемое имущество, установить его фактических пользователей (при их наличии), поинтересоваться у них предшествующей юридической судьбой объекта [Дерхо, с. 94].

Разрешая вопрос о добросовестности приобретателя и ограничения виндикации суды проверяют наличие записи о праве собственности продавца в ЕГРН. В одном из дел КС РФ установил, что невозможно виндицировать имущество (выморочное) у лица, в случае если он доверился данным, размещенным в ЕГРН и оформил право собственности на имущество. Однако если будет установлено, что лицо знало или должно было знать, что у продавца отсутствует право распоряжения спорным имуществом, то в защите права будет отказано [Постановление Конституционного Суда РФ от 22 июня 2017 г., № 16-П].

Необходимо полагать, что, приобретая недвижимое имущество, покупатель обязан проверить ЕГРН и сверить запись о правообладателях с лицом, очуждаемым имуществом. Данное требование является вполне разумным, справедливым и свидетельствует о проявлении осторожности и осмотрительности перед покупкой, поскольку причин не доверять сведениям в ЕГРН нет и в силу ст. 8.1 ГК РФ реестр является публично достоверным. Однако, несмотря на закрепленный принцип внесения, свидетельствующий о том, что запись в реестре порождает право собственности, есть свое исключение, а именно исключение из принципа внесения. Яркий пример этому отражен в п. 4 ст. 1152 ГК РФ «принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации» [Гражданский кодекс 2001 г., ч. 3] Вывод из этой нормы – право собственности возникает не в силу внесения записи в ЕГРН, а в порядке наследования. Из этого следует, что собственником имущества в реестре числится умерший и в силу публичной достоверности реестра, покупатель не должен сомневаться в достоверности записи, а в силу закона собственником является наследник. И до тех пор, пока умерший будет числиться собственником имущества в реестре, возможна ситуация, при которой,

произойдет распоряжение имуществом умершего, якобы от его имени, лицом, которому была выдана доверенность от имени умершего на такую сделку. Добросовестный приобретатель в таком случае может не знать, что доверенность прекратилась и распоряжение ничтожно. Данную ситуацию можно избежать, в случае, если приобретатель усомнится и потребует личной встречи с лицом, выдавшим доверенность.

Исключением из принципа внесения, также является случай, когда происходит реорганизация юридического лица и в силу универсального правопреемства новое юридическое лицо, становится собственником имущества, а в реестре числится прошлое юридическое лицо.

Согласно абз. 3 п. 6 ст. 8.1 ГК РФ приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным, пока в судебном порядке не доказано иное. Законодатель тем сам вводит презумпцию добросовестности [Гражданский кодекс 1994 г., ч. 1].

До поправок в ст. 8.1 ГК РФ, в судебной практике уже была выработана данная презумпция, исходя из которой приобретатель всегда предполагается законным до момента доказывания обратного (апелляционное определение № 33-18592/2016), что, однако, не мешает покупателю представить иные доказательства своей добросовестности, в том числе платного получения имущества [Апелляционное определение от 13.09.2016].

В другом аналогичном деле апелляция Мосгорсуда в определении от 30 июля 2018 года, установила, что запись в ЕГРН не является достаточным и покупателю следовало проверить целый ряд обстоятельств и документов: например, свидетельство о рождении продавца; факт не оформления права собственности на квартиру и вскоре ее быстрая продажа; проверка копии паспорта продавца; причина продажи квартиры по заниженной стоимости; в том числе и действия сотрудников нотариуса при выдаче свидетельства о праве на наследство.

Предъявление таких требований приобретателю делает приобретение квартиры невозможным и значительно завышает стандарт доказывания. С другой стороны, факт скорой перепродажи имущества действительно должен настораживать, так же, как и сниженная цена имущества, если отсутствуют на, то объективные основания. Однако при продаже наследственного имущества данные обстоятельства имеют место быть и не всегда свидетельствуют о недобросовестном поведении. Так к примеру короткий период между регистрацией права и продажи имущества, имеет место быть, когда право регистрируется только для последующей продажи и до этого такая необходимость отсутствовала. А факт продажи имущества по сниженной цене вполне объясним, когда отсутствует субъективная ценность имущества для продавца.

Исходя из судебной практики добросовестность приобретателя проявляется при ознакомлении с правоустанавливающими документами на имущество, при выяснении основания приобретения права собственности продавцом на отчуждаемое имущество и при непосредственном осмотре приобретаемого имущества.

В судебной практике имеется случай, когда ответчик был признан добросовестным приобретателем имущества (квартиры), поскольку продавец предоставил подробный перечень правоустанавливающих документов на квартиру, на покупку квартиры был оформлен кредит (ипотека), был задействован материнский капитал. Проверка наличия права собственности за продавцом на квартиру была осуществлена не только покупателем, но и агентством по продаже недвижимости, а также сотрудником банка при выдаче кредита (ипотеки) [Обзор судебной практики от 01.10.2014].

Обратная позиция была приведена судебной коллегией по гражданским делам ВС РФ, где было указано, на осведомленность об отсутствии права собственности у продавца не влияет факт проверки предыдущих сделок и адресов выбытия имущества у прошлых собственников [Определение от 02.11.2010]. А в случае, когда спорное имущество на протяжении двух

месяцев три раза являлось предметом договора купли-продажи или дарения и цена была явно занижена при сравнении с рыночной, то такие обстоятельства должны вызывать определенные сомнения о наличии законного права за продавцов на отчуждаемое имущество [Обзор судебной практики от 01.10.2014].

Нельзя признать приобретателя добросовестным, если, совершая возмездную сделку, приобретатель знал, что имеются притязания третьих лиц и они являются законными [Постановление от 08.06.2009].

Суды призывают приобретателя принимать «разумные меры» или проявлять «разумную осмотрительность» при совершении сделки. С учетом изложенного разумный приобретатель недвижимости должен не только проверить актуальные сведения в ЕГРН, но и потребовать от продавца его правоустанавливающие документы, как минимум для того, чтобы выяснить, на каком основании, как давно и за какую цену было приобретено право собственности. В частности, если недвижимость была приобретена отчуждателем незадолго до продажи, это неизбежно должно насторожить разумного приобретателя и вызвать вопросы о том, чем обусловлена необходимость столь поспешного отчуждения.

Дополнительно суды указывают, что при покупке квартиры приобретателю необходимо обратить внимание на присутствие чужих вещей в квартире, убедиться, что посторонние лица в квартире не зарегистрированы, а также проверит правомерность приватизации [Апелляционное определение от 21.10.2015].

Следующим наиболее значимым критерием считают передачу спорного объекта в реальное владение приобретателю. Ранее Президиум ВАС РФ подтвердил позицию нижестоящих судов, что до передачи имущества в реальное владение, лицо, совершившее сделку с ненадлежащим собственником, не считается добросовестным [Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.2008, № 12]. Тем не менее в силу абз. 1 п. 2 ст. 223 ГК РФ переход права собственности на недвижимое имущество не

зависит от исполнения продавцом обязанности по передаче вещи. Пункт 61 совместного постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010 подтверждает данное положение. Стало быть, для недвижимости владение утрачивает свойство видимости права, так как легитимирующим фактом, с которым связывается презумпция о наличии права на стороне отчуждателя, выступает регистрация в ЕГРН. При этом, передача владения не входит в юридический состав, необходимый для перехода права собственности. Однако для оформления права собственности в силу добросовестного приобретения применим иной подход если покупатель не получил во владение имущество, то необходимый юридический состав не выполнен в полном объеме.

Определяющим критерием для приобретения статуса добросовестного приобретателя является наличие воли собственника на выбытие имущества из владения [Обзор судебной практики от 25.11.2015]. Российский правопорядок в данной категории дел отличается от германского правопорядка, поскольку принцип видимости дополняется принципом повода, где необходимо выявить, что воля первоначального собственника была направлена на передачу имущества, это означает, что он принимал участие на первом этапе в создании видимости и осознавал свои действия.

Положение о предоставлении защиты в случае выбытия имущества помимо воли собственника фактически направлено на обеспечение более полной его защиты. Поэтому в первую очередь, с целью законного разрешения спора, имеется необходимость установления наличия или отсутствия воли собственника на выбытие имущества из его владения.

Так, в частности, Г. Ф. Шершеневич, высказывал следующее мнение относительно виндикации украденных и утерянных вещей: «Положение третьих лиц несколько не изменяется, когда они добросовестно приобретают вещь, украденную у собственника или потерянную последним и найденную другим лицом. Интересы оборота остаются те же, и последовательность должна была бы устранить подобные исключения» [Шершеневич, с. 163].

А.Э. Бардзкий считал, что необходимость защиты добросовестного приобретателя, в том числе в случае выбытия вещи из владения собственника помимо его воли обуславливается тем, что, если вещь была похищена у собственника, значит он недостаточно добросовестно исполнял свои обязанности, составляющие так называемое «бремя собственности», что включает в себя обязанность заботиться о сохранности вещи и отсутствии доступа к ней посторонних неуправомоченных лиц [Рассказова, Иванов, Скловский, Латыев, Бевзенко, Петров, с. 22].

В п. 10 Информационного письма № 126 приведены факты свидетельствующие о выбытии имущества против воли собственника, так, например, это похищение, утрата и действия сил природы [Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.2008, № 126]. Судебной практикой установлено, что похищением имущества является случай, когда распоряжение имуществом произошло неуправомоченным субъектом без надлежащего дозволения собственника. В постановлении от 24.05.2012 по делу № А40-99191/10-113-875 Президиум ВАС РФ обнаружил факт отсутствия воли собственника на отчуждение имущества. В данном деле лицо путем мошеннических действий приобрело право управления юридическим лицом и совершило продажу имущества (решение общего собрания о назначении генеральным директором общества было сфальсифицировано, путем увеличения пакета акций). При этом суды нижестоящих инстанций неверно определили фактические обстоятельства дела и установили, что воля собственника на передачу имущества имелась так как договор на отчуждение заключался от имени общества, лицо совершившее сделку фактически осуществляло полномочия единоличного исполнительного органа и сведения о нем были размещены в ЕГРЮЛ.

Стоит отметить, что судебная практика долгое время склонялась к тому, что хищение является абсолютным доказательством, свидетельствующим о том, что имущество выбыло помимо воли надлежащего собственника. Однако в Определении № 2-88/2019 по делу №

9-КГ20-12-К1 судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ напомнила, что хищение не во всех случаях свидетельствует о том, что имущество выбыло помимо воли и ограничиваться преюдициальным судебным актом в делах об истребовании имущества просто так нельзя. В данном деле мужчина решил продать свой автомобиль через посредника и передал ему ключи со всеми необходимым документами, в том числе ПТС на автомобиль. После того, как посредник продал автомобиль, денежные средства продавцу не вернул, за что получил обвинительный приговор. Мужчина обратился с виндикационным иском в суд, с целью истребовать свой автомобиль от незаконного владельца. Первая инстанция встала на сторону добросовестного приобретателя, пояснив, что мужчина добровольно передал имущество для продажи посреднику. Апелляционная инстанция и первый кассационный суд решение отменили, иск удовлетворили, полагали, что автомобиль у мужчины похитили путем обмана, то есть, помимо его воли. Верховный суд не согласился с таким доводом и пояснил следующее: понятие «хищение», упомянутое в ст. 302 ГК, должно рассматриваться исходя из обстоятельств передачи имущества и поведения самого владельца имущества, при этом мужчина желал продать свой автомобиль, для этого он передал автомобиль посреднику вместе с комплектом ключей, а также ПТС со своей подписью в качестве прежнего собственника. Вывод Верховного суда РФ является справедливым и позволяет установить грань, дабы определить, когда имущество выбывает во воли или же против воли, поскольку в данном случае, собственник автомобиля целенаправленно создал видимость того, что у другого лица есть право на его отчуждение[Определение от 14.07.2020].

Следующий не менее значимый вывод, который стал причиной для внесения поправок в ст. 302 ГК РФ, содержится в Постановлении А.Н. Дубовца, где КС РФ указал, что в рассматриваемом деле суды первой, апелляционной и кассационной инстанции пришли к выводу о том, что недвижимое имущество выбыло из владения публично-правового

образования помимо его воли в результате противоправных действий третьих лиц и на основании ст. 301 и 302 ГК РФ подлежит истребованию из владения приобретателя. Однако КС РФ не согласился с таким выводом сформулировал правовую позицию по данному вопросу следующим образом: непринятие соответствующими органами публично-правового образования своевременных мер по учету и регистрации своего права собственности в отношении выморочного недвижимого имущества является основанием возникновения предпосылок для его утраты, и в случае утраты владения по причине незаконных действий третьих лиц. Безответственные действия органов публичного - образования по несвоевременному обеспечению сохранности своего имущества не должно причинять вред интересам добросовестного приобретателя. Соблюдение принципа справедливости и обеспечение баланса частных и публичных интересов, способствует возложить негативные последствия, именно утрату имущества на публичные образования, которые обязаны предпринять меры по своевременные постановки имущества на учет и надлежаще оформить права собственности на имущество [Постановление Конституционного Суда РФ от 22 июня 2017 г., № 16-П].

Р.С. Бевзенко, в приведенном казусе наоборот не видит конституционно-правового вопроса, ведь ст. 302 ГК РФ предусматривает, что истребовать у покупателя добросовестного возможно, который приобрел имущество по возмездной сделки, лишь в случае выбытия имущества из владения собственника помимо воли. А в данном случае, недвижимое имущество не находилось изначально во владении публично-правового образования, и, следовательно, не выбывало помимо его воли [Закон, Рассказова, Иванов, Скловский, Латыев, Бевзенко, Петров, с. 22].

Таким образом, в Постановлении А.Н. Дубовца продемонстрирована возможность ограничить виндикацию любых унаследованных индивидуально-определенных вещей: в данной категории дел воля на выбытие имущества из владения не рассматривает, необходимо

устанавливать факт безвозмездности сделки и отсутствие добросовестности приобретателя.

Присутствие записи в реестре о судебных запретах на совершение распорядительных действий в отношении спорного имущества в результате принятых мер обеспечения позволяет сделать вывод об отсутствии добросовестности у приобретателя. Проявляя необходимую осмотрительность и внимательность, приобретатель не может об этом не узнать, поскольку данная информация находится в открытом доступе в ЕГРН [Постановление от 24.05.2012].

Стоит отметить, что критерии (признаки) добросовестного приобретателя, закрепленные в ст. 302 ГК РФ, совместном пленуме ВАС и ВС № 10/22, в перечисленных обзорах судебной практики, подлежат применению в отношении недвижимого и движимого имущества. Однако имеется исключение, поскольку презумпция добросовестного приобретателя, установленная п. 6 ст. 8.1 ГК РФ не применима к движимому имуществу, поскольку сведения доступные в ЕГРН отнесены лишь к недвижимому имуществу.

На сегодняшний день приобретатели транспортных средств сталкиваются с тем, что приобретенный автомобиль находится в залоге и они несут риск лишиться данного автомобиля, поскольку банк в любой момент в случае неплатежеспособности должника, вправе обратиться взыскание на предмет залога. В данном случае приобретатель вправе прекратить залог на основании пп. 2 п. 1 ст. 352 ГК РФ. На основании данной статьи залог прекращается если заложенное имущество возмездно приобретено лицом, которое не знало и не должно было знать, что это имущество является предметом залога. Данная норма идентична ст. 302 ГК РФ, тем не менее четких критериев не установлено. Судебная практика, помимо выработанных критериев, установила главный критерий добросовестного приобретателя для движимого имущества, а именно для приобретателей транспортных средств. Так согласно п. 4 ст. 339.1 ГК РФ залог иного имущества может быть учтен

путем регистрации уведомлений о залоге и реестр уведомлений о залоге движимого имущества ведется в порядке, установленном законодательством о нотариате. Соответственно, следуя необходимым критериям добросовестности, приобретатель обязан проверить: наличие оригинала ПТС на т/с; предыдущие договора купли-продажи т/с; соответствие рыночной цены на аналогичное т/с; наличие арестов или обременений на т/с; правомочие продавца на продажу т/с; сведения, что т/с не находится в розыске. Данные критерии применимы, когда т/с виндицируют и приобретатель вправе доказывать, что перед покупкой все эти сведения он проверил и подозрений не возникло. А в случае если, если т/с будет залоговым имуществом, то приобретатель будет признан добросовестным если перед покупкой проверит реестр уведомлений о залоге движимого имущества и убедится, что там будет отсутствовать информации о залоге в отношении автомобиля. Если же приобретатель не проверит данный реестр и выяснится, что в момент покупки транспортного средства информация о залоге была размещена в открытом доступе, то он теряет право на защиту. В определении № 18-КП8-177 Верховный суд делает вывод, что новый владелец машины проверяя данный реестр проявляет должную разумность, осмотрительность и осторожность [Определение от 23.10.2018]. Из этого следует, что приведенный критерий является определяющим, однако покупатели пренебрегают данными сведениями. Стоит отметить, что сведения, которые вносятся в реестр уведомлений о залоге движимого имущества, являются общедоступными, информация совершенно бесплатная и представлена круглосуточно. Приобретатель может самостоятельно определить, залоговый автомобиль или нет, а также запросить актуальную выписку у нотариуса. Данный критерий является вполне обоснованный и простым, поскольку иное позволяло бы недобросовестным залогодателям избавляться от предмета залога, что увеличило бы количество невозвратных банковских займов.

Стоит отметить определение гражданской коллегии ВС № 53-КГ21-1-К8 от 4 мая 2021, где содержится противоречивый вывод. Гражданская коллегия полагает, что в случае приобретения транспортного средства, которое находилось в залоге, но сведения о нем в момент сделки не были размещены в реестре уведомлений о залоге движимого имущества и появились в реестре позднее, то залог прекращается в силу ст. 352 ГК РФ и приобретатель считается добросовестным. Это означает, что добросовестный приобретатель не знал и не мог знать о том, что автомобиль являлся предметом залога ввиду отсутствия на момент совершения указанной сделки сведений о залоге в реестре. Таким образом, несвоевременное внесение сведений о залоге в реестр, влечет риск его утраты. Данная позиция является спорной, однако обеспечивает защиту добросовестному приобретателю [Определение от 04.05.2021].

Из всех приведенных положений, комментариев и правовых позиций судов следует, что стандарт разумного поведения приобретателя имущества состоит в: 1) проверке сведений, внесенных в ЕГРН, в отношении правообладателя; 2) отсутствие отметок о правопритязаний других лиц; 3) ознакомление с правоустанавливающими документами отчуждателя; 4) осмотр имущества; 5) проверка актуальных документов о регистрационном учете; 6) приобретение имущества по цене, приближенной к рыночной; 7) отсутствие факта быстрой перепродажи; 8) проверка сведений реестра движимого имущества; 9) имущество должно выбыть из владения собственника по его воли (исключение: если выморочное имущество выбыло против воли публичного образования, но при этом публичное образование длительное время не заботилось о судьбе выморочного имущества, не предпринимало усилий для его возврата, то соответственно лишается права на защиту и приоритет отдается частным лицам); 10) необходим факт передачи имущества покупателю с последующим вступлением в реальное владение; 11) имущество не должно быть изъято из оборота; 12) проверка предыдущих сделок, в которых имущество выступало объектом продажи; 13)

отсутствие чужих вещей в отчуждаемом имуществе (довольно завышенный критерий, поскольку сложно понять принадлежит ли так или иная вещь незнакомому человеку); 14) отсутствие ареста и залога в отношении имущества; 15) проверить всех правопреемников по картотекам СОЮ и арбитражных судов и обратить внимание на иски о взыскании по кредитам, обращении взыскания на имущество; 16) проверить правопреемников по базам ФССП и ЕФРСБ - есть ли в отношении продавца и предыдущих собственников исполнительные производства, не находятся ли они в банкротстве.

Вышеприведенные признаки (критерии), которые достигаются за счет активных действий покупателя, раскрывают идею законодателя, о стандарте добросовестности и именно данные признаки (критерии) находят свое отражение в проявлении субъективной и объективной добросовестности, а также должной осмотрительности и осторожности покупателя.

Необходимо заметить, что для наделения приобретателя защитой и приобретения статуса добросовестного для последующего приобретения права собственности на спорное имущество, помимо наличия юридического состава, закон требует соблюдать ряд дополнительных условий (особенно добросовестность покупателя).

Однако данные критерии слишком завышены для приобретения статуса добросовестного приобретателя имущества, поскольку, в правовом порядке, где имеется открытый и доступный реестр прав на недвижимость, должно быть иначе. А именно, получить выписку из реестра, произвести осмотр имущества и можно совершать сделку. Данные действия свидетельствовали бы о среднем стандарте осмотрительного поведения, и покупатели бы не принимали на себя автоматически все возможные риски.

2.2. СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ ИМУЩЕСТВА

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.

Первой известной формой притязания собственника в отношении вещи, которая выбыла из его владения, являлся «*legis actio sacramentum in rem*», который был весьма отягощен необходимостью проводить специальные формальные действия с использованием жезлов и произнесением формул [Бевзенко, с. 117]. Лицо, подавшее иск, заявляет о своем праве на вещь («я виндицировал»), а ответчик заявляет о своем праве («я совершил это право, как виндицировал»). В дальнейшем судья устанавливал, чье право является более сильным, и осуществлял передачу вещи победителю.

Следующей формой иска стал *rei vindicatio*, при этом И.А. Покровский отмечал, что «в отношении движимого имущества либо совсем не применялся, либо не являлся иском о собственности и носил деликтный характер». Такая позиция основывалась на том, что «право на движимые вещи на этой стадии (древнейшего римского права. — прим. авт.) еще не имело свойства прочной юридической связи между лицом и вещью, связи, которая уже сама по себе могла бы служить основанием иска» [Покровский, с. 58]. Указанный иск представляет собой иск собственника, который имуществом не владеет в отношении лица, у которого имущество находится во владении, и цель иска — это возврат имущества во владение собственника. Правовая природа иска *rei vindicatio* имеет близкое сходство с современным виндикационным иском.

С учетом развития и увеличения случаев истребования имущества в период Нового времени, постепенно стали появляться ограничения случаев виндикации для обеспечения защиты торгового оборота. Р.С. Бевзенко отмечает, что «виндикация недвижимого имущества была неограниченной, в отношении движимости действовал принцип «*Hand muss Hand wahren*»

(«рука за руку отвечает»), в соответствии с которым добросовестное возмездное приобретение вещи от лица, не имевшего права ее отчуждать, порождало у приобретателя права собственности на вещь».

Изучая положения ст. 301-303 ГК РФ можно проследить, что в современном законодательстве виндикации отведена ключевая роль и она считается основным вещно-правовым способом защиты права собственности. В соответствии с п. 1 ст. 301 ГК РФ, собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения. Виндикация возможна только в отношении индивидуально–определенного имущества и у лица, который владеет имуществом незаконно. Виндикация не возможна, если спорное имущество не находится во владении у ответчика.

Данный вывод содержится в п. 32 совместного Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010. В случае выбытия имущества из владения ответчика, собственник вправе предъявить виндикационный иск в отношении нового владельца имущества.

Виндикационный иск — это требование невладеющего собственника к незаконно владеющему несовладельцу с целью восстановить нарушенное владение вещью путем изъятия ее в натуре.

Гражданское законодательство, а именно положения об истребовании имущества, применимы в отношении недвижимого и движимого имущества одинаково. Предметом виндикации, исходя из закона, является любое имущество.

Теория гражданского права содержит две противоположных теории (взаимоисключающих):

1) первая концепция строится на абсолютной виндикации, как свойственно было в римском праве. Собственник вправе истребовать имущество от любого владельца независимо от приобретения [Стрельников, с. 43 - 46].

2) вторая концепция строится на ограниченной виндикации, в основе которой лежит поиск баланса интересов сторон. При разрезении вопроса

кому предоставлять вещную защиту необходимо отталкиваться от специфики объекта права, круга лиц, способных выступать ответчиками по подобным требованиям, условий отчуждения имущества от собственника [Стрельников, с. 43 - 46].

Виндикационный иск может быть предъявлен при условии соблюдения следующих требований: 1) предмет искового заявления является индивидуально - определенное имущество; 2) индивидуально - определенное должно существовать в натуре и находиться во владении у ответчика; 3) истец обязан доказать, что он является собственником спорного имущества; 4) между истцом и ответчиком отсутствуют договорные правоотношения относительно истребуемого имущества; 5) срок исковой давности не пропущен; 6) спорное имущество выбыло из владения собственника против его воли .

М.А. Гурвич, С.Н. Братусь, Д.М. Генкин, М.М. Агарков, считают, что право на виндикационный иск является особым состоянием субъективного гражданского права, в котором данное право приобретает принудительный в отношении обязанного лица характер осуществления, иначе говоря, право на виндикацию – это субъективное гражданское право на определенной, особой стадии его развития [Лоренц, с. 59]. Соглашаясь с приведенной точкой зрения, Д.В. Дождев приходит к выводу, что с момента нарушения вещное право лица трансформируется в правопритязание к конкретному лицу[Новицкий, с. 324].

Наиболее справедливой представляется точка зрения Д.В. Лоренца, который полагает, что право на виндикацию не является элементом права собственности, а представляет собой особое субъективное право, и подтверждает свою позицию следующим аргументом: «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» [Черепяхин, .154].

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

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

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

Нормы гражданского права не могут учитывать интересы только определенного круга лиц без учета интересов других лиц. Это противоречило бы общепризнанным принципам и нормам права, гласящим о формальном юридическом равенстве, т.е. равенстве всех перед законом, и нарушало бы баланс интересов участников гражданского оборота.

В этой связи на законодательном уровне предусмотрены случаи ограничения виндикации, т.е. речь идет о наличии правового механизма защиты субъекта права, который не знал и не мог знать, что приобретает имущество у несобственника (добросовестный приобретатель).

Проблема соотношения и поиска баланса интересов добросовестного приобретателя и надлежащего собственника является поводом для дискуссий уже нескольких столетий.

Возможность ограничения виндикации — это определенный компромисс, между интересами добросовестного приобретателя и правом

собственника. Способ защиты вещного права как ограничение виндикации, является положительной идеей, как отмечают представители научного сообщества, поскольку ее целью является защита и повышение доверия общества к обороту. Но порой имеется мнение, что приоритет в защите необходимо отдавать надлежащему собственнику, что является не разумным и не справедливым [Аверьянова, с. 6-7].

Указанный способ защиты вещного права, в первую очередь, делает добросовестного приобретателя полноценным участником гражданского оборота. В каждом случае ограничения виндикации порождает столкновение интересов двух лиц, собственника и лица, неправомерно владеющего имуществом.

В постановлении КС РФ от 21 апреля 2003 г. № 6-П разъясняется, что защита добросовестного приобретателя «отвечает целям обеспечения стабильности оборота», а отсутствие защиты «дестабилизирует гражданский оборот, подрывает доверие его участников друг к другу».

В гражданском праве имеется ряд теорий, относительно возможности применения ограничения виндикации. Б. Б. Черепахиным была предложена следующая классификация указанных теорий [Черепахин, с. 154].

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

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

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

3) Теория «наименьшего зла». В этой теории прослеживается компромисс между интересами надлежащего собственника и добросовестного приобретателя. Такой компромисс находит свое отражение в германском принципе «Hand muss Hand wahren» («Рука за руку отвечает»). Принцип означает, что право виндикации возможно при условии, что имущество выбыло из рук собственника против его воли.

Не трудно заметить, что российское право использует концепцию «наименьшего зла». Концепция позволяет справедливо распределить имущественные риски между участниками гражданского оборота.

Статья 302 ГК РФ позволяет лицу, приобретшему вещь у неуправомоченного отчуждателя, использовать законный способ защиты, а именно ограничение виндикации.

Статья 302 ГК РФ предусматривает формулу ограничения виндикации. В связи с этим, если в суде будут установлены все ее элементы, то иск к приобретателю вещи будет отклонен. Критерии ограничения виндикации были описаны во второй главе п. 2.1. магистерской диссертации.

Длительное время законом не была предусмотрена возможность приобрести право собственности на имущество, в силу добросовестного приобретения от несобственника. Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 217 ФЗ п. 2 ст. 223 ГК РФ был дополнен следующим положением: «недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (п. 1 ст. 302) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных ст. 302 настоящего Кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя» [Гражданский кодекс 1994 г., ч. 1].

Очевидно, что лицо, у которого вещь будет виндцирована собственником, вправе обратиться к отчуждателю вещи с требованием о возмещении убытков. Однако взыскать убытки с лица, причинившего вред, зачастую является затруднительным, в силу его аналогичной добросовестности, и последующие цепочки сделок, вовсе, становятся

длинными. В связи с этим, судебные расходы, понесенные добросовестным приобретателем, порой превышают размер взыскиваемых убытков.

Такое положение прав добросовестного приобретателя становится ущемленным. Для устранения таких последствий, законодательство некоторых стран Европы, предусматривает возмездную виндикацию, дабы обеспечить справедливость.

Имеется ввиду, что реализация права собственника на виндикацию имущества, приобретенного добросовестно у профессионального участника рынка, возможна только при условии возмещения покупной цены добросовестному приобретателю [Костюк, с. 45].

ГК РФ не содержит положений о возмездной виндикации, однако ряд ученых высказываются за включение в гражданское законодательство соответствующих положений.

Стоит обратить внимание на поправки, внесенные в ст. 302 ГК РФ, которые предоставляют дополнительную гарантию интересам добросовестного приобретателя. Федеральный закон от 16.12.2019 № 430-ФЗ дополнена ст. 302 ГК РФ п. 4, который изложен в следующей редакции: устанавливается запрет истребования жилого помещения у добросовестного приобретателя по иску публично-правового образования во всех случаях, если после выбытия жилого помещения из владения истца истекло три года со дня внесения в государственный реестр записи о праве собственности первого добросовестного приобретателя жилого помещения [Гражданский кодекс 1994 г., ч .1]. Однако до истечения трехлетнего срока защиты прав публичного субъекта виндикация жилого помещения вполне допустима, если, например, спорный объект выбыл из владения истца помимо его воли. Хотя в законопроекте № 243975-7 первоначальное предложение Правительства РФ подразумевало безусловный отказ виндикации для публичных образований во всех случаях, в отношении выморочного имущества.

В последующем реформаторы решили сбалансировать правопорядок и гражданский оборот относительно жилых помещений не посредством абсолютного ограничения публичной виндикации таких объектов недвижимости, а путем совершенствования системы денежной компенсации за утрату добросовестным приобретателем подобного рода предметов спора.

В науке гражданского права в свое время была выражена позиция, что применение концепции бесспорной регистрационной записи в ЕГРН невозможно, в силу недостаточно развитой системы государственной компенсации, в случае истребования имущества у добросовестного приобретателя [Слесарев, Якимов, с. 107 - 113].

До 1 января 2020 г. в юридической литературе высказывались взгляды, что компенсация, как способ защиты права добросовестного приобретателя, не позволит в полном объеме восстановить имущественное положение покупателя, лишившегося имущества, в связи с установленным лимитом на такую компенсацию (до 1 млн. руб. в соответствии со ст. 31.1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Такая компенсация явно несопоставима рыночной стоимости имущества, в добавок, стоит отметить и процедуру ее получения, поскольку она подразумевает предоставление большого количества заявлений, что является несправедливым и обременительным [Синицын, с. 10 - 18]. Для изменения сложившейся ситуации необходимо было увеличивать размер компенсации до средней стоимости жилья, а также в определение стоимости компенсации учитывать размер государственной пошлины, часть которой пошла бы в компенсационный фонд. Также имеются предложения по поводу развития системы титульного страхования, т.е. страхования риска утраты права собственности [Иущенко, с. 9 - 13].

Применительно к эвикции жилого помещения, то добросовестный приобретатель несет убытки не только исходя из рыночной стоимости

утраченного имущества, но и включаются расходы, связанные с таким приобретением, а также упущенная выгода [Болотская, с. 66—70].

Закон № 218-ФЗ предусматривал ст. 68, однако компенсационная сумма также составляла не более 1 млн. руб. и получить ее было возможно только при невозможности исполнительного производства по взысканию вреда с третьего лица из-за смерти должника-гражданина или исключения организации-должника из реестра юридических лиц, что, как отмечалось в доктрине, противоречит самой идее компенсации [Молодыко, с. 230]. Данная статья должна была вступить в силу 1 января 2020 г., но утратила силу в этот же день, не вступив в силу на основании ст. 1 Закона № 299-ФЗ.

С 1 января 2020 г. действуют иные, более гуманные условия, для получения денежной компенсации за утрату жилого помещения:

1) если имеется вступившее в законную силу решение суда о возмещении добросовестному приобретателю убытков, по причине истребования от него квартиры, однако по независящим от него причинам взыскание по исполнительному документу произведено частично или не производилось в течение полугода с момента предъявления документа к исполнению (второе предложение ч. 2 ст. 68.1 Закона № 218-ФЗ);

2) утрата жилого помещения физическим лицом — добросовестным приобретателем не должна происходить по причине халатности регистрирующего органа, в противном случае положения о компенсации не применимы и тогда убытки подлежат возмещению на основании статьи 66 Закона № 218-ФЗ (ч. 2 ст. 2 Закона № 299-ФЗ).

В части 1 ст. 2 Закона № 299-ФЗ указано, что физическое лицо — добросовестный приобретатель, от которого на основании вступившего до 1 января 2020 г. в законную силу судебного акта было истребовано жилое помещение в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, вправе в течение трех лет с 1 января 2020 г. обратиться с иском к Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию о выплате

однократной компенсации в размере, установленном ч. 3 и 4 ст. 68.1 Закона № 218-ФЗ, т.е. исходя из суммы, составляющей реальный ущерб, либо, если соответствующее требование заявлено добросовестным приобретателем, в размере кадастровой стоимости жилого помещения, действующей на дату вступления в силу судебного акта об истребовании соответствующего жилого помещения.

Стоит отметить, что требования о компенсации, предъявленные в соответствии с Законом № 122-ФЗ добросовестным приобретателем, у которого истребовали жилое помещение в силу устоявшегося судебного решения до 1 января 2020 г., необходимо рассматривать на основании законодательства, действовавшего в момент предъявления указанных требований (ч. 3 ст. 2 Закона № 299-ФЗ). Это означает, что размер компенсационной выплаты составит до 1 млн. руб., и из смысла Закона № 299-ФЗ следует, что такая компенсация связана с истребованием жилого помещения по виндикационному иску не только частного лица, но и публично-правового образования.

Если жилое помещение было истребовано до 1 января 2020 г. по иску публичного субъекта, но требование о компенсации не было предъявлено добросовестным приобретателем до этой даты, то для компенсации применяются новые правила, установленные в статье 68.1 Закона № 218-ФЗ.

Если судебный акт связанный с истребованием жилого помещения вступает в законную силу после 1 января 2020 г., тогда ответчиком по исковому заявлению от добросовестного приобретателя по поводу денежной компенсации за утрату имущества становится Российская Федерация, независимо от того, кто был истцом по виндикационному иску (п. 1 и п. 2 ст. 68.1 Закона № 218-ФЗ).

В статье 68.1 Закона № 218-ФЗ, по сравнению с редакцией ст. 68, не сохранилось такое юридически значимое свойство жилого помещения, как единственное пригодное для постоянного проживания, значит, в настоящее

время право на компенсацию не зависит от количества жилых помещений, которые находятся в собственности добросовестного приобретателя.

При этом законодатель оставил в содержании нормы права такую юридическую характеристику самой компенсации, как ее однократность. Конечно, с одной стороны, данную правовую конструкцию можно истолковать таким образом, что после любого истребования жилого помещения, которое когда-либо было приобретено гражданином, добросовестный приобретатель сможет претендовать на единовременную компенсацию. С другой стороны, с учетом социальной функции компенсации и бюджетной природы ее источника суды будут понимать право на однократную компенсацию буквально. Значит, после получения такой компенсации последующее приобретение физическим лицом другой квартиры не будет обеспечено компенсацией на случай новой виндикации

В отличие от п. 1 ст. 31.1 Закона № 122-ФЗ, правила ст. 68.1 Закона № 218-ФЗ не предоставляют собственнику жилого помещения права на компенсационную выплату за счет средств Российской Федерации, в случае если он не вправе истребовать имущество от добросовестного приобретателя. Иными словами, право на компенсацию с 1 января 2020 г. имеет только добросовестный приобретатель, и при этом в Законе уточняется, что это должно быть исключительно физическое лицо.

По всей видимости, законодатель посредством новой ст. 68.1 Закона № 218-ФЗ, лишив собственника права на компенсацию, создает стимул для него более осторожно и заботливо относиться к охране своего имущества, или это может свидетельствовать о тенденциях в судебной практике, что существует высокая вероятность виндикации жилых помещений, и поэтому государство предоставляет компенсацию именно добросовестному приобретателю, чтобы стимулировать его участвовать в гражданском обороте недвижимости без опасения утратить имущество, а связанные с этим риски обеспечиваются системой мер за счет публичного бюджета.

Общественная палата РФ в упомянутом выше заключении на законопроект Правительства РФ № 243975-7 сделала вывод, что нужно не столько совершенствовать правила ограничения виндикации и защищать добросовестных приобретателей жилых помещений, сколько развивать систему превентивных мер против недостоверных сведений в Едином государственном реестре недвижимости. Кроме этого, предлагалось установить меры ответственности для сотрудников, работающих в управлении федеральной службы государственной регистрации, которые небрежно отнеслись к проверке сведений, вносимых в реестр и допустили занесение неточных сведений в ЕГРН.

На основании вышеизложенного можно выделить следующие способы защиты прав добросовестного приобретателя имущества в случае предъявления в отношении него виндикационного иска:

1) Первый способ является самым распространенным и широко используемой формой защиты. В случае предъявления виндикационного иска ответчик вправе сослаться на добросовестность приобретения имущества, доказывая добросовестность в соответствии с предусмотренными критериями в законодательстве и выработанных судебной практикой. В данном случае нормы ст. 302 ГК РФ являются формой защиты, позволяющей ограничивать виндикацию.

Стоит дополнить, что благодаря внесенным поправкам в ГК РФ с 1 января 2020 года, все добросовестные покупатели недвижимости, которые полагались на сведения в ЕГРН, приобретают статус добросовестного приобретателя. Это свидетельствует о том, что законодателем введена презумпция. И презумпция будет действовать до тех пор, пока в судебном порядке не будет доказано, что приобретатель знал или должен был знать, что у продавца не имелось прав на продажу имущества.

2) Второй способ является новеллой гражданского законодательства, поскольку Федеральным законом от 16.12.2019 № 430-ФЗ ст. 302 ГК РФ была дополнена п. 4, который устанавливается запрет истребования жилого

помещения у добросовестного приобретателя по иску публично-правового образования во всех случаях, если после выбытия жилого помещения из владения истца истекло три года со дня внесения в государственный реестр записи о праве собственности первого добросовестного приобретателя жилого помещения.

3) Третий способ позволяет добросовестному приобретателю получить компенсационную выплату за истребование жилого помещения. Данный механизм был закреплен в новых положениях Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Новые правила предусматривают, что с 01.01.2020 года компенсационная выплата за счет бюджета РФ будет выплачиваться тем добросовестным приобретателям, от которых жилое помещение истребовано собственником, в тех случаях, когда решением суда с третьего лица, ответственного за истребование жилого помещения, в пользу добросовестного приобретателя взысканы убытки, однако по не зависящим от приобретателя причинам взыскание по исполнительному документу произведено частично или не производилось в течение полугода с момента предъявления исполнительного документа к исполнению.

Право на компенсацию предоставлено также физическому лицу, а именно добросовестному приобретателю у которого в силу судебного решения было истребовано жилое помещение в собственность РФ, субъекта РФ или муниципального образования до дня вступления в силу рассматриваемого закона. Данное право может быть использовано в течение трех лет с момента вступления в законную силу решения суда.

Получить компенсаторную выплаты добросовестный приобретатель может, путем предъявления соответствующего иска в отношении РФ.

Действующее законодательство во взаимосвязи с нововведениями по поводу компенсационных выплаты запрета на виндикацию выморочного имущества в определенных случаях, позволяет обеспечить гарантию имущественных прав добросовестного приобретателя недвижимости и

предоставил дополнительные гарантии для обеспечения конституционного права граждан на жилище.

4) Автор считает необходимым выделить четвертый способ защиты прав добросовестного приобретателя имущества. КС РФ в постановлении от 21.04.2003 г. № 6-П ограничивает надлежащего собственника в выборе способа защиты прав, а именно ограничивает применение иска о признании сделки недействительной. По мнению КС РФ, защита в данном случае возможна лишь с помощью предъявления виндикационного иска, в случае наличия оснований, предусмотренных ст. 302 ГК РФ [Постановление Конституционного Суда РФ от 21.04.2003, № 6-П].

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

Предоставление истцу возможности выбора средств защиты в данном случае может привести к неверному и несправедливому решению вопроса относительно: 1) порядка расчета между сторонами; 2) размера возмещения убытков; 3) применения норм об исковой давности и иных неблагоприятных последствий.

Недопустимость конкуренции исков, как средств гражданско-правовой защиты в спорах, относительно истребования имущества из неправомерного владения, является следствием обеспечения защиты (гарантии) в отношении добросовестного приобретателя имущества.

В данной главе была раскрыта общая правовая характеристика института защиты прав добросовестного приобретателя имущества.

Добросовестный приобретатель — это субъект права, который возмездно приобрел имущество, но не знал и не должен был знать, что оно не принадлежит продавцу. Приобретатель будет считаться таким при условии, если будет соответствовать тем критериям, которые приведены в законе и были выработаны судебной практикой. Стоит отметить, что законодатель, предоставляя определенную свободу судебной практике в выработке данных критериев, ставит добросовестных приобретателей в неравное положение с надлежащим собственником, поскольку стандарт доказывания в данной категории дел значительно завышен и требует явного вмешательства законодателя, путем введения четких критериев, которые будут закреплены в законе. Можно сделать вывод, что правила о добросовестном приобретении исходят из необходимости защитить доверие приобретателя к видимости права (мол, у кого владение, у того, стало быть, и право собственности, и добросовестный участник оборота вправе на это полагаться), однако зависимость этой защиты от характера выбытия вещи из владения собственника объяснить невозможно (можно сказать: будь ты хоть трижды добросовестен, вещь у тебя истребуют, если собственник расстался с ней помимо воли). Также в данной главе были отмечены основные способы защиты прав добросовестного приобретателя имущества. Первым способом традиционно является ограничение виндикации, данный способ защиты имеет богатую историю своего развития и по праву является грантом защиты прав добросовестного приобретателя. Остальные три способа, которые отмечены в магистерской диссертации, а именно:

1) запрет на виндикацию имущества публичным образованием, в случае если это имущество не находится в их владении более трех лет;

2) денежная компенсация за утрату приобретенного недвижимого имущества в определенных случаях;

3) отсутствие конкуренции исков (положения ст. 167 ГК РФ не применимы, надлежащий способ защиты прав собственника заложен в ст. 302 ГК РФ, если имеются на это основания),

несомненно, важны, поскольку они обеспечивают дополнительную гарантию, направлены на обеспечения баланса интересов участников гражданского оборота и подчеркивают заинтересованность законодателя в наделении защиты добросовестных приобретателей имущества.

ГЛАВА 3. ПЕРСПЕКТИВЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, С ЦЕЛЮ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЗАЩИТЫ ПРАВ И МИНИМИЗАЦИИ РИСКА УТРАТЫ ИМУЩЕСТВА, ПРИ ПРИБРЕТЕНИИ ИМУЩЕСТВА ДОБРОСОВЕСТНЫМ ПРИБРЕТАТЕЛЕМ

Проведенное научное исследование, в предыдущих главах магистерской диссертации, а также анализ действующего законодательства, мнения ученых и обобщение судебной практики, позволили выявить существенные недостатки, которые имеются в нынешнем гражданском законодательстве и препятствуют обеспечить надлежащую защиту добросовестному приобретателю.

С недавнего времени законодателем была введена презумпция добросовестного приобретения, при условии, если приобретатель перед покупкой недвижимого имущества полагался на данные, размещенные в ЕГРН и убедился, что обременения, ограничения и отметки о возражениях и спорах в отношении приобретаемого имущества отсутствуют. Однако, с учетом сегодняшней реальности, необходимо констатировать, что, ограничившись проверкой сведений в ЕГРН, невозможно претендовать на получение статуса добросовестного приобретателя и будет считаться, что приобретатель не доказал свою добросовестность при наличии спора. Приобретателю следует принять ряд определенных действий (разумных мер) для выяснения правомочий продавца на отчуждение недвижимости.

Действующее определение добросовестного приобретателя, которое находится в п. 1 ст. 302 ГК РФ, является недостаточно информативным и позволяет давать ему расширенное толкование. Конструкция «не знал» и «не мог знать», отражает определенное поведение или же необходимые действия покупателя перед совершением сделки. Конструкция содержит скрытые критерии, которым покупатель должен следовать перед заключением сделки, чтобы в последующем иметь право на статус добросовестного

приобретателя. Как было установлено ранее, основные критерии добросовестного приобретения, на сегодняшний день сформированы исключительно судебной практикой, а именно в:

- Постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 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»;

- Постановлении Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 № 16-П «По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца»;

- Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 2008 г. № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения»;

- «Обзоре 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);

- «Обзоре судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от граждан по искам государственных органов и органов местного самоуправления» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2015);

- «Правовых позициях КС РФ по отдельным вопросам. Защита добросовестных приобретателей имущества» по состоянию на февраль 2019 года;

- и иные позиции вышестоящих инстанций, которые отражены во второй главе магистерской диссертации.

В дополнении необходимо учитывать, что в силу отсутствия прецедентного права в РФ, судебная практика по данным вопросам не всегда

единообразна и порой суды усложняют возможность защиты права добросовестному приобретателю, путем необоснованного завышения, устоявшегося «стандарта доказывания». При этом ГК РФ не содержит конкретных формулировок того, какие именно действия должен в том или ином случае совершать приобретатель имущества, чтобы доказать факт добросовестности приобретения. Проблема добросовестного приобретателя состоит не только в том, что законодательство недостаточно совершенно в этой области, но и в низком уровне правосознания гражданина в РФ.

Судебная практика, определившая стандарт доказывания, явно свидетельствует, что доверять реестру не следует. Р.С Бевзенко небезосновательно считает, что выработанный «стандарт доказывания» на сегодняшний день «излишне задран», в сложившейся действительности покупатель перед сделкой изучает «документы продавца, документы продавца продавца, документы продавца продавца продавца и т.п. до момента возведения здания». Автор считает, что «в правопорядке, где существует реестр прав на недвижимость, должно быть так: получил выписку из реестра, осмотрел помещение и - вперед на сделку» [Бевзенко].

Во-первых, целесообразным видится внести ясность в п. 1 ст. 302 ГК РФ. Необходимо установить четкие критерии или же уточнить те действия, которые должен предпринять покупатель перед покупкой в обязательном порядке, чтобы считаться добросовестным. Следуя установленным критериям, презумпция добросовестного приобретателя, предусмотренная в п. 6 ст. 8.1 ГК РФ, будет являться более надежной и не будет зависеть, лишь от факта проверки записи в ЕГРН. Предлагается п. 1 ст. 302 ГК РФ дополнить следующим образом:

- Если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог (не должен был) знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано

собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

Считается, что приобретатель не знал и не мог (не должен был) знать или же проявил должную осторожность, разумность и осмотрительность, при условии, что им были выполнены установленные настоящей статьей действия:

1) Проверка наличия записи в отношении приобретаемого имущества о правообладателе (продавце) в едином государственном реестре недвижимости (исключительно для недвижимого имущества);

2) Проверка в едином государственном реестре недвижимости сведений, что в отношении приобретаемого имущества отсутствуют обременения, ограничения и отметки о возражении и спорах (исключительно для недвижимого имущества);

3) Проверка в реестр уведомлений о залоге движимого имущества и иных достоверных источниках, что в отношении приобретаемого имущества отсутствуют обременения, ограничения и отметки о возражении и спорах (исключительно для движимого имущества);

4) Осмотр приобретаемого имущества;

5) Выяснение оснований возникновения у продавца имущества права собственности (изучение предшествовавшего сделки договора на перенос права собственности);

б) Принятие имущества в фактическое владение.

и полагать, что отчуждатель имущества являлся ненадлежащим, не представлялось возможным, пока в судебном порядке не доказано, что приобретатель знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него.

Столь информативное изменение п. 1 ст. 302 ГК РФ, обусловлено в связи с необходимостью наличия развитой системы законодательства с четкими и ясными нормами, которые могли бы рассматриваться как

действенный механизм гражданско-правовой охраны интересов частных собственников и добросовестных приобретателей.

Предложенное дополнение в п. 1 ст. 302 ГК РФ, позволит будущим приобретателям имущества, удостовериться в том, какие именно действия они должны совершить перед покупкой и какие действия законодатель считает необходимым и достаточными, дабы в последующем избежать предъявления завешенного «стандарта доказывания». Ясность и доступность таких критериев для субъектов гражданского оборота, позволит им повысить доверие к реестру, снизит наличие споров о праве, повысит их юридическую грамотность и позволит ощутить некую гарантию от законодателя, на возможность стабильной защиты права при наличии спора. Предложенные критерии позволят установить стандарт среднего осмотрительного поведения покупателя.

На сегодняшний день законодательство идет по пути соблюдения, принципа свободы и неприкосновенности собственности, а с другой стороны установления баланса прав и охраняемых законом интересов всех участников отношений в конкретных жизненных ситуациях, дабы устранить неправомерного ограничения конституционных прав и свобод.

Имущественные отношения относительно недвижимого имущества, в том числе жилых помещений, обязаны соответствовать требованиям ясности, точности и непротиворечивости, а механизм их действия должен быть очевиден и понятен участникам гражданских правоотношений, поскольку конституционная законность, равенство всех перед законом и судом и равноправие могут быть обеспечены лишь при условии единообразного понимания и применения правовой нормы всеми правоприменителями.

Длительное время добросовестный приобретатель был ограничен в способах защиты своего права, отсутствовали механизмы восстановления его нарушенного права, присутствовал явный дисбаланс между гарантией защиты надлежащего собственника и добросовестного приобретателя. Последние поправки, направленные на защиту добросовестного

приобретателя, были восприняты положительно цивилистами и юристами практиками.

Во-первых, увеличилась сумма компенсаторной выплаты за утрату имущества и наличия статуса добросовестного, позволив приобретателю восстановить утраченное в денежном эквиваленте. При этом государство в этом случае, не несет юридическую ответственность, не является причинителем вреда (что требовало бы полного возмещения причиненного вреда) и не выступает должником по деликтному обязательству. Государство вообще, является публичной властью, организующая систему компенсации за счет бюджета РФ добросовестным приобретателям, от которых было истребовано жилое помещение.

Во-вторых, пресечена возможность обращаться с виндикационным иском публичному образованию к добросовестному приобретателю спустя три года с момента внесения записи в ЕГРН, независимо от наличия воли первого на выбытие имущества из его владения. Тем самым, публичное образование побуждают более требовательнее относиться к своему (выморочному) имуществу.

Анализируя новеллы гражданского законодательства, прослеживается четкая мысль законодателя, что он обеспокоен положением добросовестного приобретателя и понимает, что его защита, находится в зависимости воли надлежащего собственника на выбытие имущества. Оставляя такую зависимость, законодатель попытался через другие механизмы уровнять положение сторон и обеспечить каждому надлежащую защиту. Тем не менее, дисбаланс в предоставлении гарантии защиты нарушенного права продолжает существовать.

На сегодняшний день, законодательство устроено так, что в случае если приобретатель доказал, что он добросовестный и в судебном порядке не доказано обратное, то он лишается возможности оставить за собой имущество, в случае, если оно выбыло из владения надлежащего собственника помимо его воли. Законодательство устроено, таким образом,

что принятие «разумных мер» перед покупкой недостаточно, необходимо устанавливать факт (причину) выбытия имущества из владения надлежащего собственника. С другой стороны, необходимость учитывать волю надлежащего собственника на выбытие вещи, это реализация его конституционных гарантий на охрану частной собственности и что никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Убрав данную зависимость, можно обеспечить достойную защиту добросовестному приобретателю, а с другой стороны, лишить надежной защиты надлежащего собственника, если имуществе выбыло из его владения против воли и приобретатель признан добросовестным. Реализация такой идеи не представляется возможной, поскольку видится явное противоречие конституционным нормам.

Предлагается следующий выход из сложившейся ситуации. Необходимо внести изменения в п. 4 ст. 302 ГК РФ, расширить его применение, предоставив дополнительную гарантию защиты добросовестному покупателю, дополнительно побудив надлежащего собственника к обеспечению сохранности своего имущества и принятия своевременных мер к его истребованию, при этом не нарушая конституционные принципы и соблюдая баланс интересов сторон.

Предлагается п. 4 ст. 302 ГК РФ изменить следующим образом:

- Суд отказывает в удовлетворении требования физического лица, юридического лица и субъекта гражданского права, указанного в пункте 1 статьи 124 настоящего Кодекса, об истребовании жилого помещения у добросовестного приобретателя, если после выбытия жилого помещения из владения истца истекло три года со дня внесения в государственный реестр записи о праве собственности первого добросовестного приобретателя жилого помещения. При этом бремя доказывания обстоятельств, свидетельствующих о недобросовестности приобретателя, или обстоятельств выбытия жилого помещения из владения истца несет субъект гражданского права.

Предложенное изменение придаст смысл доводам о добросовестности приобретателя жилого помещения и установит преклюзивный срок для обращения, по поводу истребования имущества, даже если оно выбыло из владения собственника помимо его воли.

В пункте 6 ст. 8.1 ГК РФ содержится положение, что лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином. Законодатель в данной норме установил принцип публичной достоверности права. Принцип означает, что реестровая запись верна, достоверна и сомневаться в ней не представляется возможным. Де-юре принцип публичной достоверности закреплен, де-факто он отсутствует, поскольку реестру не всегда можно доверять. На данный момент, судебная практика делает акцент на оборот владения. Это значит, что недостаточно проверить запись в ЕГРН, необходимо произвести осмотр приобретаемого имущества и совершить иные необходимые действия.

Ставится вопрос, можно ли прийти к доверию реестра через совершенствование системы регистрации, то есть доверять реестру не потому что так говорит закон, а потому что он заслуживает доверие? Ответ на поставленный вопрос скорее всего да, чем нет. Однако, изменения, которые потребуются для реализации данного вопроса, необходимо вносить постепенно и одно из изменений будет содержать следующий смысл.

Необходимо ограничить возможность «разворота» записи, внесенной в ЕГРН по добровольному заявлению. Зачастую, сделки, которые оспариваются в судах, ранее были заключены сторонами на добровольной основе, но в последующем, под различными правовыми основаниями, в основном надуманным, признаются недействительными.

Выход из сложившейся ситуации возможен, за счет дополнения п. 6 ст. 8.1 ГК РФ следующим положением: если лицо добровольно обратилось с заявлением о регистрации перехода права собственности, то недействительность сделки, во исполнение которой было подано заявление,

не влечет за собой аннулирования записи в реестре. Исключением является если заявление о регистрации было подано под влиянием угрозы, то есть, отсутствовало волеизъявление лица на отчуждение имущества.

Акцент относительно записи в реестре обусловлен тем, что в силу п. 2 ст. 8.1 ГК РФ, именно внесение записи порождает право собственности на объект недвижимости (запись является не правоподтверждающей, а правоустанавливающей).

Предлагаемое изменение означает, что титул, переданный или установленный добровольно по заявлению правообладателя, не будет подлежать изменению. Стоит учесть, что предложенное изменение в законодательство, не гарантирует повышение доверия к реестру. Важно то, как воспримет судебная практика данное изменение, какое разъяснение этому предложит ВС РФ и как суды будут применять данную норму. В случае, если предложенное изменение, положительно отразится на судебной практике, то добросовестный приобретатель, действительно получит дополнительную гарантию защиты, повысит доверие к реестру и принцип публичной достоверности будет применим в Российском праве.

Подводя итог вышесказанному, было предложено внести следующие изменения в законодательство:

- внесение поправок в п. 1 ст. 302 ГК РФ, а именно закрепить в норме конкретные действия (критерии), которые будут являться императивными, и будут служить ориентиром для потенциальных покупателей имущества, дабы в последующем не лишиться статуса добросовестного. Совершение этих действий, будет свидетельствовать, что приобретатель не знал или не мог знать, что совершает сделку с ненадлежащим собственником и проявил должную разумность, осмотрительность и осторожность (разумные меры), пока не доказано иное.

- внесение поправок в п. 4 ст. 302 ГК РФ, а именно расширить субъектный состав до физических и юридических лиц, которым будет отказано в удовлетворении виндикационного заявления к добросовестному

приобретателю во всех случаях, в случае, если после выбытия жилого помещения из владения прошло три года с момента внесения записи о добросовестном приобретателе и имущество выбыло из их владения независимо от воли.

- внесение поправок в п. 6 ст. 8.1 ГК РФ, а именно установление запрета на предъявление требования о возврате зарегистрированного права (в результате признания сделки недействительной или расторжения договора), если передача права (регистрация права) была осуществлена предыдущим собственником добровольно.

Результатом реализации предложенных изменений будет являться:

- закрепление «стандарта доказывания» добросовестности приобретения на уровне законодательства;
- повышение доверия участников гражданского оборота к реестровым записям о правообладателях в ЕГРН;
- исключение возможности оспаривания записей, которые были внесены по заявлению самого лица, оспаривающего запись;
- побуждение надлежащих собственников к защите своего имущества, принятие мер по его сохранности и своевременности его истребования;
- повышение значения статуса добросовестного приобретателя, а именно, гарантия предоставления защиты в определенных случаях, не будет зависеть от воли надлежащего собственника на выбытие имущества из владения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Магистерская диссертация посвящена исследованию института защиты добросовестного приобретателя имущества. В ходе магистерского исследования была проанализирована история зарождения и становления института защиты добросовестного приобретателя имущества, со времен Римского права, вплоть до отечественного правопорядка; проведена оценка современного состояния законодательства РФ в данной категории дел; приведено и раскрыто понятие добросовестного приобретателя, а также охарактеризован правовой статус данного субъекта права; выявлены критерии, которым должен соответствовать приобретатель, чтобы в последующем получить статус добросовестного приобретателя и установить за собой право на приобретенное имущество; изучены способы защиты прав добросовестного приобретателя, в том числе ограничение виндикации, компенсаторные выплаты за счет бюджета РФ, неприменимость реституции, ограниченный срок для истребования выморочного имущества; предложены поправки в законодательства, которые предоставят более надежную защиту прав добросовестному приобретателю, дабы не лишиться приобретенного имущества.

Можно сделать однозначный вывод, что современное российское законодательство относительно защиты прав добросовестного приобретателя имущества за последние несколько лет стремительно развивается. Подтверждению данному факту следует считать внесение изменений в статью 223 ГК РФ, статью 8.1 ГК РФ, статью 302 ГК РФ, а также относительно новая статья 68.1 № 218-ФЗ.

Установлено, что добросовестным приобретателем называют субъекта права, который за плату купил имущество, но в силу определенных обстоятельств не знал и не должен был знать, что оно не принадлежит продавцу.

В работе был сделан упор на выявление необходимых критериев, которым должен соответствовать приобретатель, желающий получить защиту на основании ст. 302 ГК РФ. В частности, были исследованы мнения ученых, юристов практиков, разъяснения вышестоящих инстанций и судебная практика. На основании этого был сделан вывод, что ст. 302 ГК РФ не содержит всех действий, которые должен совершить приобретатель, чтобы получить статус добросовестного. Из данной статьи лишь следует, что сделка должна быть возмездной, приобретатель добросовестным, имущество должно выбыть из владения собственника по воли и приобрести такое имущество необходимо у не собственника. Остальные значимые и необходимые критерии формируются в основном судебной практикой, зафиксированы в обзорах и пленумах, что приводит к их труднодоступности для обычного человека. Проведенный анализ позволил перечислить актуальные критерии (действия), которые запрашиваются судами и сделан вывод, что «стандарт доказывания» в данной категории дел чрезмерно завышен, так как в праве, в котором существует открытый и общедоступный реестр недвижимых прав и установлен принцип публичной достоверности права, такого не должно быть.

Также более подробно были исследованы способы защиты прав добросовестного приобретателя. В частности, был сделан вывод, что в Российском праве существует законный способ ограничения виндикации на основании ст. 302 ГК РФ и Российское законодательство основывается на теории «наименьшего зла», где установлен баланс интересов обеих сторон и собственника, и приобретателя (в зависимости от его статуса). Необходимо констатировать, что, в случае если имущество выбыло из владения собственника против его воли, то независимо от статуса добросовестного, спорное имущество в любом случае подлежит истребованию. Однако, если имущество было похищено в рамках уголовного дела, но при этом воля надлежащего собственника была направлена на передачу спорного

имущества посреднику с целью дальнейшей продажи, то защита предоставляется добросовестному приобретателю.

Отдельное внимание заслуживает непоименованный способ защиты, такой как, отсутствие конкуренции исков. В случае если имущество приобретено добросовестно, то положения ст. 167 ГК РФ неприменимы и следует применять положения ст. 302 ГК РФ.

Остальные два способа защиты являются новеллами для гражданского законодательства. Увеличен размер денежной компенсации добросовестному приобретателю, если он лишился имущества и лицо, обязанное по решению суда возместить убытки за такое лишение, не исполняет решение суда в течении 6 месяцев. Ранее сумма компенсаторной выплаты составляла 1 млн. руб., на данный момент сумма компенсации равняется реальному ущербу и выплачивается за счет бюджета РФ. Вторая новелла позволила ограничить возможность удовлетворения виндикационного иска, предъявленного публичным образованием, в случае, если после выбытия жилого помещения из их владения прошло три года с момента внесения записи о добросовестном приобретателе. Данные новеллы направлены на защиту прав добросовестного приобретателя, в случае, когда имущество выбывает помимо воли надлежащего собственника.

Однозначно на сегодняшний день положение добросовестного приобретателя нельзя назвать сбалансированным, поскольку:

- защита статуса добросовестного приобретателя напрямую зависит от действий надлежащего собственника. Если имущество выбывает из владения собственника против его воли, то наличие статуса добросовестного приобретателя не имеет значения;

- существует проблема завышенного стандарта доказывания и приобретения статуса добросовестного приобретателя. Приобретатель зачастую должен проверить все возможные обстоятельства и факты, связанные с недвижимостью, и принять на себя риск утраты права на недвижимость, в случае обнаружения в дальнейшем порока сделки;

- критерии признания собственника добросовестным являются оценочными, в связи с чем, судебная практика не является единой;

- регистрационная система недвижимого имущества на сегодняшний день не позволяет дать полную защиту добросовестному приобретателю, поскольку отраженные в ней сведения не всегда действительны и имеются исключения из принципа внесения, при этом существование негативной регистрационной системы в России направлено на защиту интересов собственника имущества, тогда как позитивная регистрационная система создаст определенную гарантию защиты интересов добросовестного приобретателя;

- принцип публичной достоверности не работает, поскольку реестру не всегда можно доверять, из-за этого сделан акцент на оборот владения;

- законодательство недостаточно информативно, в ГК РФ не раскрывается категория «не знал» и «не мог знать», в связи с чем возникает проблема, а какие именно действия необходимо совершить перед покупкой, чтобы в последующем рассчитывать на защиту.

В целях совершенствования законодательства, регулирующего добросовестное приобретение имущества, предложены следующие пути решения вышеизложенных проблем, направленные на обеспечение защиты прав добросовестного приобретателя:

- внесение поправок в п. 1 ст. 302 ГК РФ, а именно закрепить в норме конкретные действия (критерии), которые будут являться императивными, и будут служить ориентиром для потенциальных покупателей имущества, дабы в последующем не лишиться статуса добросовестного. Совершение этих действий, будет свидетельствовать, что приобретатель не знал или не мог знать, что совершает сделку с ненадлежащим собственником и проявил должную разумность, осмотрительность и осторожность (разумные меры), пока не доказано иное. Следуя установленным критериям, презумпция добросовестного приобретателя, предусмотренная в п. 6 ст. 8.1 ГК РФ, будет

являться более надежной и не будет зависеть, лишь от факта проверки записи в ЕГРН.

- внесение поправок в п. 4 ст. 302 ГК РФ, а именно расширить субъектный состав до физических и юридических лиц, которым будет отказано в удовлетворении виндикационного заявления к добросовестному приобретателю во всех случаях, в случае, если после выбытия жилого помещения из владения прошло три года с момента внесения записи о добросовестном приобретателе и имущество выбыло из их владения независимо от воли.

- внесение поправок в п. 6 ст. 8.1 ГК РФ, а именно установление запрета на предъявление требования о возврате зарегистрированного права (в результате признания сделки недействительной или расторжения договора), если передача права (регистрация права) была осуществлена предыдущим собственником добровольно.

Таким образом, цель магистерского исследования достигнута, поставленные задачи выполнены.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Конституция Российской Федерации: от 12 декабря 1993 г.: по состоянию на 21.07.2014. // Российская газета. 1993. 25 дек. (№ 237).
2. Гражданский кодекс РСФСР: от 31 октября 1922 г.: утратил силу 01.10.1964. // Собрание узаконений РСФСР. 1922. № 71. Ст. 904.
3. Гражданский кодекс РСФСР: от 11 июня 1964 г.: утратил силу 01.01.2008. // Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1964. № 24. Ст. 407.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон № 51-ФЗ: от 30 ноября 1994 г.: по состоянию на 13.03.2020 // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть третья: Федеральный закон от 26.11.2001 № 146-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2001. № 49. Ст. 4552.
6. Свод законов гражданских // Свод законов Российской империи. Т. X. Ч. I. С. 56.
7. Гражданское уложение: проект высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения: с объяснениями, извлеченными из трудов редакционной комиссии. Том 1 / под редакцией И. М. Тютрюмова; составил А. Л. Саатчиан. - Санкт-Петербург: Законоведение, 1910. - 250 с.
8. Указ Президиума ВС РСФСР от 24.02.1987 № 5375-ХI «О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс РСФСР и некоторые другие законодательные акты РСФСР» // «Ведомости ВС РСФСР». 1987. № 9. Ст. 250.

9. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (последняя редакция) "О государственной регистрации недвижимости" // собрание законодательства РФ". № 29. 20.07.2015. Ст. 4344.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

10. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 21.04.2003 № 6-П // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: локальная сеть (дата обращения 09.02.2021).

11. Постановление Конституционного Суда РФ от 22 июня 2017 г. № 16-П // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: локальная сеть (дата обращения 09.02.2021).

12. Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения: информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13 ноября 2008 г. № 126// Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: локальная сеть (дата обращения 09.02.2021).

13. Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления: утвержден Президиумом Верховного Суда российской Федерации 01.10.2014 г. // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: локальная сеть (дата обращения 09.02.2021).

14. Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от граждан по искам государственных органов и органов местного самоуправления: утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25.11.2015 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: локальная сеть (дата обращения 09.02.2021).

15. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации № 22: от 29.04.2010 г.: по состоянию на 23.06.2015 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: локальная сеть (дата обращения 09.02.2021).

16. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 21.10.2015 по делу № 2-1915/2015 // Интернет версия система-ГАРАНТ. URL: <https://base.garant.ru> (дата обращения 09.02.2021).

17. Определение Санкт-Петербургского городского суда от 13.09.2016 по делу № 33-18592/2016 // Интернет версия система-ГАРАНТ. URL: <https://base.garant.ru> (дата обращения 09.02.2021).

18. Определение Верховного суда Российской Федерации от 4 мая 2021 по делу № 53-КГ21-1-К8 // Банк судебных решений. URL: <https://www.vsrp.ru> (дата обращения 29.05.2021).

19. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации от 23.10.2012 по делу №18-КП8-177 // Банк судебных решений. URL: <https://www.vsrp.ru> (дата обращения 09.02.2021).

20. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации от 02.11.2010 по делу № 5-ВП Р10 – 55 // Интернет версия система-ГАРАНТ. URL: <https://base.garant.ru> (дата обращения 09.02.2021).

21. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 01.02.2018 по делу № А41-103283/2015 // Банк судебных решений. URL: <https://www.vsrp.ru> (дата обращения 09.02.2021).

22. Определении судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации от 14.07.2020 по делу № 9-КГ20-12-К1 // Банк судебных решений. URL: <https://www.vsrp.ru> (дата обращения 09.02.2021).

23. Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 24.05.2012 по делу № А27-11489/2010 // Интернет версия система-ГАРАНТ. URL: <https://base.garant.ru> (дата обращения 09.02.2021).

24. Постановление Федеральной антимонопольной службы Московского округа от 08.06.2009 по делу № КГ-А40/3917-09-1,2 // Интернет версия система-ГАРАНТ. URL: <https://base.garant.ru> (дата обращения 09.02.2021).

НАУЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

25. Аверьянова М.В. Защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве: автореферат дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2001. С. 6-7.

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

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

28. Бевзенко Р.С. Понятие и пределы действия принципа внесения в сфере организации оборота недвижимости // Экономическое правосудие на Дальнем Востоке России. 2005. № 5. С. 14.

29. Бевзенко Р.С. Добросовестный приобретатель квартиры: стандарт добросовестности. URL: <https://zakon.ru> (Дата обращение 28.05.2021).

30. Бевзенко Р.С. Защита добросовестного владения в гражданском праве: дис... канд. юрид. наук. Саратов, 2002. 117 с.

31. Белова Д. А. Особенности правового статуса добросовестного приобретателя // Законы России. 2010. № 9. 15 с.

32. Болотская С. В. Практика рассмотрения дел о продаже чужого жилья в судебном порядке // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 7. С. 66—70.

33. Брун М. Хроника гражданского суда // Юридический вестник. 1836. Том XXIII. Книга первая (сентябрь). С. 716 - 717.

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

35. Дерхо Д. С. Признание добросовестным приобретателем // КонсультантПлюс: справ. Правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2017. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та (дата обращения 07.03.2021 года).

36. Дормидонтов Г.Ф. Система римского права. Общая часть. - Казань, 1910. С. 107-108.

37. Иуценко В. В. Смена направленности при закреплении и защите права собственника на жилую недвижимость в российском законодательстве // Право и экономика. 2006. № 9. С. 9—13.

38. Кавелин К. Д. Права и обязанности по имуществам и обязательствам в применении к русскому законодательству. СПб.: Типография М. Стасюлевича. М., 1879. 237 с.

39. Коновалов, А. В. Владение и владельческая защита в гражданском праве: монография / А. В. Коновалов. — СПб.: Издательство «Юридический центр Пресс», 2002. 335 с.

40. Костюк Н. В. Истребование имущества от добросовестного приобретателя. М.: Изд-во Хозяйство и право. 2004. С. 45.

41. Д. В. Виндикация: юридическая природа и проблемы реализации: Монография. М.: ИНФРА-М. 2011. 59 с.

42. Молодыко К. Ю. Виндикация в практике Конституционного Суда Российской Федерации и судебной статистике // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2017. № 2. С. 230.

43. Новикова Т.В. К вопросу об объективном значении понятия добросовестности в российском гражданском праве // Современное право. 2007. № 11-1. 46 с.

44. Новицкий И.Б. Принцип доброй совести в проекте обязательственного права // Вестник гражданского права. 2006. № 1. 124 с.

45. Подшивалов Т. П., Демидова Г. С. Принципы гражданского права и их реализация: монография / Подшивалов Т.П., Демидова Г.С. Москва: Проспект. 2017. 302 с.

46. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут. 2001. 58 с.

47. Попова А.В. Понятие принципа добросовестности в обязательственном праве: европейские и российские подходы // Юрист. М.: Юрист. 2005. № 9. С. 5.

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

49. Рахмилович В. А. О праве собственности на вещь, отчужденную неууправомоченным лицом добросовестному приобретателю // Проблемы современного гражданского права. Сборник статей. М.: Городец. 2000. 132 с.

50. Римское частное право: учебник для бакалавров и магистров. М.: Изд-во Юрайт. 2017. 607 с.

51. Синицын С. А. Защита добросовестного приобретателя жилья: состояние и перспективы развития российского гражданского законодательства // Законодательство. 2017. № 4. С. 10—18.

52. Слесарев В. Л., Якимов А. А. Актуальные вопросы виндикации недвижимости // Закон. 2007. № 9. С. 107-113.

53. Стрельников П.А. Виндикационный иск в защите права собственности на недвижимое имущество юридических лиц // Журнал российского права. 2014. № 9. С. 43 – 46.

54. Суханов Е.А. Комментарий к обзору судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения // Вестник арбитражного суда Российской Федерации. 2009. № 2. С. 126-144.

55. Трепицын И. Н. Приобретение движимостей в собственность от лиц, не имеющих права на их отчуждение // Типография Варшавского Учебного Округа. 1907. 523 с.

56. Храмов К. В. Критерии оценки добросовестности приобретателя имущества в судебно-арбитражной практике // Право и экономика. 2007. № 6. 16 с.

57. Хузмиева М. Б. Защита права собственности и иных вещных прав от посягательств: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. / М. Б. Хузмиева. – Краснодар, 2009. С. 7.

58. Черепашин Б. Б. Труды по гражданскому праву. М.: Изд-во Статут. 2001. С. 154.

59. Шершеневич, Г. Ф. Учебник русского гражданского права в 2 т. Том 2. Особенная часть // Москва: Издательство Юрайт. 2019. 163 с.

60. Шумков А.А. Проблема защиты прав добросовестных приобретателей имущества // Тамбовские правовые чтения имени Ф. Н. Плевако: материалы IV Международной научно-практической конференции. в 2 т. / М-во науки и высш. обр. РФ [и др.]; отв. ред. В. Ю. Стромов. 2020. Т. 2. С. 141 – 145.