

**12.00.03 ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО; ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЕ ПРАВО;  
СЕМЕЙНОЕ ПРАВО; МЕЖДУНАРОДНОЕ ЧАСТНОЕ ПРАВО****12.00.03 CIVIL LAW; ENTREPRENEURSHIP LAW; FAMILY LAW;  
INTERNATIONAL PRIVATE LAW**

УДК 347.132

ББК 67.404

**Butenko Alexander Alexandrovich**,  
candidate of law, associate professor,  
associate professor of the department of civil law  
of Volgograd Business Institute,  
Volgograd,  
e-mail: Aleksbut21@mail.ru

**Бутенко Александр Александрович**,  
канд. юрид. наук, доцент,  
доцент кафедры гражданского права  
Волгоградского института бизнеса,  
г. Волгоград,  
e-mail: Aleksbut21@mail.ru

**ПРОБЛЕМАТИКА ЗАЩИТЫ ПРАВА ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ****THE PROBLEM OF PROTECTION OF THE RIGHTS OF BONA FIDE PURCHASER**

*В статье предлагается механизм по совершенствованию правового регулирования способов защиты добросовестного приобретателя от противостоящих ему лиц в процессе приобретения и владения имуществом. Выявлены проблемы гражданско-правового регулирования общественных отношений по осуществлению защиты имущественных интересов добросовестного приобретателя. Квалификация поведения приобретателя как недобросовестного открывает возможность истребования у него имущества по виндикационному иску в любых случаях. В отношении имущества, перешедшего по недействительным сделкам, тот же результат при установлении недобросовестности обеспечивает реституция. Отсутствие информированности приобретателя о соответствующих обстоятельствах влечет за собой отказ в иске о возврате имущества, переданного приобретателю по возмездным сделкам (кроме случаев, указанных в п. 1 ст. 302 ГК РФ).*

*The article proposes mechanism for improvement of the legal regulation of the ways of protection of a bona fide purchaser (title holder) against all persons opposed him in the process of acquisition and ownership of property. A number of problems of the civil-legal regulation of public relations regarding implementation of protection of the property interests of a bona fide purchaser are identified. Qualification of the purchaser conduct as an unfair one provides the possibility of restitution of his property based on vindicatory action in any cases. In respect of the property transferred under invalid transactions, the same result is provided by restitution in case the bad faith is proven. Lack of purchaser awareness about appropriate circumstances results in rejection of claim for returning of the property transferred to purchaser in compensated transactions (except for the cases specified in item 1 of article 302 of the RF Civil Code).*

*Ключевые слова:* имущество, собственник, право собственности, добросовестный приобретатель, недобросовестный приобретатель, договор купли-продажи, недвжимость, субъекты гражданского оборота, собственник имущества, возмездный порядок.

*Keywords:* property, owner, property law, a bona fide purchaser, mala fide purchaser, purchase and sale contract, real estate, subjects of civil law, property owner, compensated procedure.

Среди ученых в области гражданского права нет однозначного подхода по проблеме оптимизации урегулирования общественных отношений с участием добросовестных и недобросовестных приобретателей. Как следствие, защита и восстановление своих субъективных прав и охраняемых законом интересов добросовестными приобретателями обусловлены противоречиями в судебной практике. С подобными противоречиями систематично соприкасаются субъекты гражданского оборота.

Очевидно, если законодатель, принимая соответствующие нормы права, не в состоянии дать объективное определение понятия «добросовестный владелец», чего можно ожидать слабой стороне в процессе разрешения подобных споров? Это проявляется и будет проявляться в самых разнообразных мотивировочных судебных решений не в пользу добросовестных приобретателей своего «сомнительного» имущества.

Если не будут приняты в ближайшее время поправки, ставящие в более справедливое положение добросовестных приобретателей на законодательном уровне, это может негативно отразиться на общественных отношениях, где недобросовестные приобретатели будут иметь побуждающую причину для совершения новых противоправных действий в своих интересах.

В судебной практике существуют определенные способы защиты права собственности, но не все из них гармонично вписываются в правовое поле, регулирующее гражданские правоотношения.

Судебная практика неоднократно сталкивалась с неразрешенными противоречиями двух вещно-правовых способов защиты субъективных прав, а именно: истребования имущества из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ) и применения последствий недействительной сделки (ст. 167 ГК РФ). У первоначального собственника, который желал вернуть свое имущество, возникала проблема, какой способ защиты наиболее приемлем в том случае, если поку-

патель (добросовестный приобретатель) купил чужую вещь у продавца (добросовестного приобретателя), являющегося не собственником и не первоначальным владельцем.

Возникает вопрос о том, что является наиболее приемлемым для собственника: истребовать имущество у последнего владельца или признавать недействительной сделку по отчуждению имущества? Суды в подобных случаях, как правило, рассматривали иски о признании существующих заключенных сделок «недействительными». Частичную ясность внес Конституционный Суд РФ (КС РФ), указав на порядок разрешения подобных споров между субъектами [1]. С возникновением новых правоотношений между субъектами гражданского оборота с участием «добросовестных и недобросовестных приобретателей» стали также выноситься самые разнообразные судебные решения в арбитражных судах и судах общей юрисдикции [2].

Споры возникают по самым разным обстоятельствам, где, как правило, фигурирует определенное количество лиц. Это может быть собственник своего имущества, который по тем или иным причинам утратил триаду правомочий над имуществом по владению, пользованию и распоряжению. Недобросовестный приобретатель, завладевший неправомерным путем данным имуществом (движимым или недвижимым) в своих интересах. Добросовестный приобретатель в надежде приобрести вещь без «криминального» прошлого в определенной ситуации становится слабой стороной в подобных правоотношениях.

При заключении договора купли-продажи движимого или недвижимого имущества с пороком в содержании или субъекте собственник или добросовестный приобретатель на определенном этапе данной сделки лишается своей вещи, а недобросовестный приобретатель на период разбирательства обладает презумпцией невиновности. Собственник, узнав о выбытии своего имущества без его волеизъявления, захочет защитить правомерный интерес и вернуть имущество в первоначальное положение. Добросовестный же приобретатель, узнав о своей «добросовестности», начнет в суде доказывать не только свое титульное владение, но и право собственности на «спорную» вещь [3].

Что предпочтительнее в данной ситуации для «слабой стороны» в качестве избранного способа своей защиты? Но слабой стороной может быть как собственник своего имущества, так и добросовестный приобретатель на него.

Добросовестный приобретатель при наступлении случая по поводу спорного имущества между заинтересованными лицами на него может защитить свое правомочие владения, используя возможность по ограничению права собственника на виндикацию своего имущества, то есть истребования имущества, принадлежащего собственнику, из незаконного владения.

Если собственник получает отказ в иске на основании судебного решения об истребовании недвижимого имущества на законных основаниях, то у добросовестного приобретателя, в свою очередь, может возникнуть право собственности на имущество, которым он владеет.

Это исключение из правил распространяется только относительно недвижимого имущества. Так, исключена возможность у добросовестного приобретателя стать собственником недвижимого имущества в силу приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ), а значит, такое право может распространяться только в отношении движимых вещей.

Согласно п. 1 ст. 302 ГК РФ, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать,

о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), 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.

При исследовании существенных признаков данной нормы (ст. 302 ГК РФ) нельзя однозначно утверждать, на кого и в какой мере ложится бремя доказывания в процессе судебного разбирательства по искам собственника об истребовании имущества.

Собственник не обязан доказывать «недобросовестность» титульного владельца, а на добросовестного приобретателя не ложится бремя доказывания своей «добросовестности» при защите владения приобретенным имуществом.

В п. 24 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 года № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указываются некоторые рекомендации по распределению бремени доказывания между сторонами спора. Так, приобретатель вещи должен доказать, что он завладел имуществом в возмездном порядке и что он не знал и не должен был знать о том, что имущество приобреталось у лица, не имевшего права на его отчуждение [4].

Сформировавшаяся судебная практика как арбитражных судов, так и судов общей юрисдикции по данному вопросу с учетом п. 3 ст. 10 ГК РФ однозначно придерживается правил по возложению на добросовестного приобретателя определенных обязанностей. Речь идет не о доказывании разумности и добросовестности действий самого приобретателя при реализации им своих прав, а об обязанности доказать невозможность получения им информации от недобросовестного отчуждателя по противоправному обороту чужого имущества.

Для возникновения права собственности у приобретателя по фактическому овладению своим имуществом недостаточно самого факта «добросовестности». В определенных законом случаях необходимы действия по совершению юридических фактов. Собственник не вправе вернуть свое недвижимое имущество от добросовестного приобретателя, если последний своевременно осуществил государственную регистрацию в своем интересе. Так как право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 223 ГК РФ).

Судьба имущества, которое принадлежит собственнику, во многом может зависеть от факта передачи имущества неуправомоченному правообладателю. Добровольное отчуждение имущества правообладателем по недействительной сделке лишает его возможности при необходимости вернуть обратно свое имущество, используя для этого виндикационный иск.

Все, что утрачено и принадлежало собственнику без его воли, однозначно может быть возвращено через виндикацию [5; 6; 7; 8].

Наличие таких ситуаций в судебной практике свидетельствует о необходимости проработки правового механизма признания прав добросовестного приобретателя, возможно, схожего с механизмом приобретения имущества в силу приобретательной давности, отталкиваясь от того, что добросовестность приобретения имущества является основанием

возникновения вещных прав на него как самостоятельный юридический факт, влекущий возникновение гражданских прав и обязанностей в силу ст. 8 ГК РФ. С сожалением следует констатировать, что работа над решением проблем юридического оформления прав добросовестного приобретателя недвижимости, начатая законодателем с нововведений в ст. 223 ГК РФ, не обеспечила фундаментальной правовой защиты этого субъекта гражданского оборота.

Осуществляя в соответствии со ст. 71 (пункты «в» и «о»)

и 76 Конституции Российской Федерации регулирование оснований возникновения и прекращения права собственности и других вещных прав, договорных и иных обязательств, оснований и последствий недействительности сделок, федеральный законодатель должен предусматривать такие способы и механизмы реализации имущественных прав, которые обеспечивали бы защиту не только собственникам, но и добросовестным приобретателям как участникам гражданского оборота.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. По делу о проверке конституционности положений п. 1 и 2 ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О. М. Мариничевой, А. В. Немировской, З. А. Скляновой, Р. М. Скляновой и В. М. Ширяева: Постановление КС РФ от 21.04.2003 года № 6-П.

2. Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 года № 126.

3. Отрицание собственнической правосубъективности сущностью юридического лица / А. П. Анисимов, А. И. Гончаров, А. Я. Рыженков, А. Е. Черноморец // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2011. № 3 (13). С. 160—165.

4. Обзор судебной практики // Вестник ВАС РФ. 1998. № 10. С. 81—83.

5. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации // Вестник Конституционного Суда РФ. 2004. № 5 (п. 32 Постановления Пленума ВС РФ от 01.07.1996 года № 6 и Пленума ВАС РФ № 8).

6. Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 года. П. 5.

7. Определения ВАС РФ от 09.10.2008 года № 11404/08; от 18.09.2008 года № 8447/08.

8. Постановления ФАС ВВО от 31.07.2006 года № А43-33340/2005-2-944; ФАС ВСО от 28.06.2006 года № А58-8408/05-Ф02-3109/06-С2 и др.

## REFERENCES

1. On the case of verification of the constitutionality of provisions of items 1 and 2 of article 167 of the Civil Code of the Russian Federation in connection with the claims of O. M. Marinicheva, A. V. Nemirovskaya, Z. A. Sklyanova, R. M. Sklyanova and V. M. Shiryayev: Decree of the RF CC dated 21.04.2003 № 6-P

2. Review of the court practice on certain issues related to vindication of property from the other's unlawful possession: Newsletter of the Presidium of the RF SAC dated 13.11.2008 № 126

3. Rejection of the person before the law proprietary as the essence of the legal entity / A. P. Anisimov, A. I. Goncharov, A. Ya. Ryzhenkov, A. E. Chernomoretz // Business. Education. Law. Bulletin of the Volgograd Business Institute. 2011. № 3. P. 160—165.

4. Review of the court practice // Bulletin of the RF SAC. 1998. № 10. P. 81—83.

5. Bulletin of the Constitutional Court of the Russian Federation. 2004. № 5 (item 32 of the Decree of the Plenum of the RF SAC № 8 On some issues connected with application of the first part of the Civil Code of the Russian Federation).

6. Item 5 of the Information letter of the Presidium of the RF SAC dated 13.11.97 Review of settlement of disputes arising from the purchase and sale contracts of the real estate.

7. Definition of the RF SAC dated 09.10.2008 № 11404/08; 18.09.2008 № 8447/08

8. Order of VVO FAS dated 31.07.2006 № А43-33340/2005-2-944; 28.06.2006 № А58-8408/05-Ф02-3109/06-С2 and others.