

Аблятипова Наталья Айдеровна, доцент кафедры гражданского права Крымского филиала ФГБОУВО «Российский государственный университет правосудия», доцент, кандидат юридических наук, Заслуженный юрист Республики Крым

e-mail: ve_na2014@mail.ru

Куртбединова Лиля Рустемовна, студентка 5 курса Крымского филиала ФГБОУВО «Российский государственный университет правосудия»

г. Симферополь, Российская Федерация

e-mail: liya.kurtbedinova@mail.ru

О СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ ПО ДЕЛАМ, СВЯЗАННЫМ С ВОПРОСАМИ ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОБРОСОВЕСТНЫХ ПРИОБРЕТАТЕЛЕЙ

Аннотация. В статье рассматриваются понятие, добросовестности приобретателя в гражданском праве. На основе анализа судебной практики выделены критерии добросовестного приобретателя имущества, основные проблемы рассмотрения данной категории дел. Исследование основывается на положениях действующего гражданского и семейного законодательства с учетом специфики российской судебной системы.

Ключевые слова: добросовестный приобретатель, защита гражданских прав, истребование имущества, виндикационный иск, общая совместная собственность, судебная практика.

Ablyatipova N.A., Ablyatipova N. A., Associate Professor of the Department of Civil Law of the Crimean branch of Federating State Education Institution of Higher Education «Russian State University of Justice», Candidate of Law, Associate Professor, Honored Lawyer of the Republic of Crimea, Simferopol, Russia

e-mail: ve_na2014@mail.ru

Kurtbedinova L.R., 5th year student, Crimean branch of Federating State Education Institution of Higher Education «Russian State University of Justice»,
Simferopol, Russia,
e-mail: liya.kurtbedinova@mail.ru

ON JUDICIAL PRACTICE IN CASES RELATED TO THE PROTECTION OF THE RIGHTS OF BONA FIDE PURCHASERS

Annotation. The article examines the concept of good faith of the purchaser in civil law. Based on the analysis of judicial practice, the criteria of a good faith purchaser of property, the main problems of consideration of this category of cases are identified. The study is based on the provisions of the current civil and family legislation, taking into account the specifics of the Russian judicial system.

Keywords: bona fide acquirer, protection of civil rights, reclamation of property, vindication claim, common joint property, judicial practice.

В современном обществе вопросы защиты прав добросовестных приобретателей имеют особую актуальность. Судебная и правоприменительная практика в этой сфере играет важную роль, поскольку она способствует формированию единого подхода к разрешению споров и обеспечению соблюдения законных интересов всех участников гражданского оборота.

Легальное определение добросовестного приобретателя вытекает из положений статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), в соответствии с которой им признается «такой приобретатель вещи, который не знал и не мог знать о том, что приобрел ее у лица, которое не имело права ее отчуждать»¹. Несомненно, в соответствии с законодательством под добросовестностью приобретателя понимается неосведомленность им о наличии факта, который имеет юридическое значение, и в случае

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) //Собрание законодательства РФ. 1994. № 32, Ст. 3301

осведомленности данное обстоятельство сделало бы его приобретение недобросовестным, неправомерным.

Основным средством защиты прав приобретателей имущества считается признание их добросовестными, что является одним из оснований отказа в удовлетворении иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск). Ведь как было даже отмечено Верховным Судом РФ «действующее процессуальное законодательство не содержит императивного требования о предъявлении встречного искового заявления о признании добросовестным приобретателем в случае, если сторона спора таковым себя полагает»².

Практика рассмотрения дел, связанных с вопросами защиты прав добросовестных приобретателей, весьма противоречива и носит больше индивидуальный характер по каждому спору. Важным аспектом является установление критериев добросовестности приобретателя, однако, несмотря на его соответствие всем необходимым критериям, существует практика истребования из чужого незаконного владения имущества и в случае наличия данных доказательств. Но в некоторых ситуациях судом не истребуется имущество даже при соответствии добросовестного приобретателя этим же критериям и доказывания им тех же обстоятельств.

Следует сказать о том, что, случаем недопустимости истребования имущества у добросовестного приобретателя является ситуация, в соответствии с которой, к примеру, бывший супруг, сведений о котором в ЕГРН не имеется, должен был сам контролировать сохранение за собой права на имущество и способствовать его своевременному разделу, либо внесению указания о себе как о сособственнике в запись о регистрации права, не совершил этого. В отсутствие таких действий с его стороны, отчужденное спорное имущество не может считаться выбывшим из владения сособственника, не участвующего в сделке, помимо его воли, и не допускается возложение неблагоприятных

² Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ № 19-КГ13-4 от 04.06.2013 // СПС «Гарант» URL: <https://www.zakonrf.info/suddoc/85d1d17c1d35d4bea43a9f18ea643926/> (дата обращения: 30.10.2024).

последствий сделки, совершенной без его согласия, на добросовестного приобретателя общего имущества, разумное и осмотрительное поведение которого не предполагает выяснения того, находилось ли имущество до его перехода к отчуждателю в общей совместной собственности супругов и не было ли оно по какой-либо из предыдущих сделок отчуждено без согласия одного из них. Но права бывшего супруга, не участвовавшего в распоряжении общим имуществом, могут быть защищены путем предъявления требований к другому супругу, совершившему данную сделку.

Примером, иллюстрирующим данное положение, является Постановление Конституционного Суда РФ от 13.07.2021 № 35-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е.В. Мокеева» в котором Конституционный Суд указал, что «не истребуют жилое помещение у добросовестного покупателя, полагавшегося на сведения ЕГРН, если истец-бывший супруг продавца своевременно не оформил право собственности на данное имущество»³.

Дело было инициировано на основании жалобы гражданина, у которого была истребована доля в праве собственности на квартиру (в размере 1/2), приобретенная им по договору купли-продажи. Данный иск был заявлен бывшей супругой продавца по предшествующему договору, по требованию которой этот договор был признан недействительным, поскольку был совершен в отношении совместно нажитого имущества в отсутствии ее согласия.

Удовлетворяя исковые требования истца, нижестоящими судебными инстанциями было указано, что квартира, которая находилась на момент заключения первого договора купли-продажи в общей совместной собственности бывших супругов, выбыла из владения сосособственника, который не участвовал в ее отчуждении, помимо его воли. Это обстоятельство

³ Постановление Конституционного Суда РФ от 13.07.2021 № 35-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е.В. Мокеева» // СПС «КонсультантПлюс» URL:https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_390332/ (дата обращения: 02.11.2024)

способствует истребованию имущества собственником даже у добросовестного покупателя на основании пункта 1 статьи 302 ГК РФ.

В силу сложившейся судебной практики для распоряжения одним из бывших супругов совместно нажитым в период брака недвижимым имуществом не требуется нотариально удостоверенного согласия другого бывшего супруга, как это предусмотрено для лиц, состоящих в браке (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации)⁴. К отношениям по распоряжению общим имуществом бывших супругов применяются положения пункта 3 статьи 253 ГК РФ.

Тем не менее, права собственника не подлежат защите путем удовлетворения иска к добросовестному приобретателю на основании правил о недействительности сделок, поскольку такая защита возможна лишь путем предъявления виндикационного иска, если для этого имеются предусмотренные статьей 302 ГК РФ основания, которые дают право истребовать имущество у приобретателя.

Основываясь на положениях пункта 2 статьи 34 Семейного кодекса Российской Федерации, имущество признается совместной собственностью супругов независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено, но с учетом этого запись в ЕГРН может не содержать указания на то, что имущество находится в общей совместной собственности.

Говоря о возможности доказывания злоупотребления правом при подаче искового заявления о признании сделки недействительной по основаниям оспоримости при отсутствии нотариального согласия на договор купли-продажи жилого помещения, следует отметить, что в рамках действующей практики применения положений статьи 223 ГК РФ распространенным средством доказывания добросовестности приобретателя признается подтверждение фактической передачи квартиры по договору купли-продажи и проживания в ней, что первоначально осуществляется путем составления акта

⁴ Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 23.11.2024) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 1, Ст. 16.

приема-передачи имущества и осмотра недвижимости перед заключением сделки. Тем не менее, составление акта-приема передачи имущества не гарантирует его фактическую передачу.

Как было указано Конституционным судом Российской Федерации, «добросовестный приобретатель хоть и будет лишен приобретенного имущества, однако он имеет возможность защитить свое право путем подачи самостоятельного иска к продавцу с целью возмещения понесенных убытков»⁵. Доказательство о том, что приобретатель не осведомлен и не мог быть осведомлен о наличии правовых ограничений для проведения сделки будет являться весомым аргументом. Для этого приобретателю необходимо представить доказательства осуществления им всех необходимых мер для проверки сделки.

В этой связи необходимо проанализировать актуальный пример из судебной практики, связанный с данным вопросом. Так, в деле, которое рассмотрел Перовский районный суд г. Москвы истец обратилась с требованиями признания недействительным договора купли-продажи, заключенного между ответчиками (своим супругом и покупателем), признания недействительным закладной, аннулирования в ЕГРН записи о регистрации ипотеки, применения последствий недействительности сделки, признав недействительной государственную регистрацию права и восстановив право собственности без обременения в виде ипотеки⁶. Согласно доводам истца на основании договора купли-продажи они с супругом приобрели в общую совместную собственность квартиру, право собственности на которую было зарегистрировано на него. В данной квартире зарегистрированы и постоянно

⁵ Определение Конституционного Суда РФ от 23.06.2015 № 1510-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Просвинова Павла Васильевича и Просвиновой Людмилы Михайловны на нарушение их конституционных прав статьями 301, 302 и пунктом 2 статьи 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс» <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=432909#MvxHAWUFHApfla45> (дата обращения: 01.11.2024)

⁶ Решение Перовского районного суда г. Москвы от 21 июня 2023 г. по делу № 02-0424/2023// СПС «Гарант» <https://arbitr.garant.ru/#/document/337321419/paragraph/39:0> (дата обращения: 11.11.2024).

проживали: истец и ответчик, их трое несовершеннолетних совместных детей, а также мать истца. В конце мая 2022 г. истец узнала о продаже супругом (ответчиком) квартиры по договору купли-продажи, согласие на проведение которой она не давала. По мнению истца, указанная сделка нарушает ее права и должна быть признана недействительной. Помимо этого, между ответчиками была оформлена закладная на квартиру, право залога (ипотеки) зарегистрировано в регистрирующих органах. Так как признание недействительной сделки влечет признание недействительности последующих сделок, истец считает, что закладная также должна быть признана недействительной. На момент обращения с исковым заявлением владельцем закладной являлось ООО, поскольку им, как поручителем по кредитному договору выплачена задолженность, в связи, с чем к нему перешли права кредитора.

При удовлетворении исковых требований суд отметил, что истец имеет право требовать признания сделки недействительной, так как спорная квартира была приобретена супругами в период брака, отчуждая данную квартиру, ответчик не получил нотариального согласия супруги на совершение сделки купли-продажи спорного имущества, как того требует пункт 3 статьи 35 СК РФ. Суд счел возможным применить последствия недействительности сделки, возвратив в собственность истца квартиру, сняв обременение на квартиру в виде залога, взыскав с ответчика (супруга) в пользу покупателя денежные средства.

Действительно, доводы о добросовестности приобретателя в связи с отсутствием согласия супруги на продажу квартиры вследствие чего такая сделка признается недействительной, являются несостоятельными, поскольку помимо осмотра помещения, ответчику (приобретателю) необходимо было проверить наличие согласия супруги на продажу квартиры, проверить информацию о том, кто фактически проживает в спорном жилом помещении и их позицию по реализации квартиры, что является существенным обстоятельством. Также, следует отметить, что проверка документов на

приобретение квартиры Банком, который впоследствии дал согласие на предоставление кредита, а также органами Управления Росреестра подтверждает добросовестность приобретателя, однако не может служить поводом для отказа в иске.

Как было отмечено ответчиком (приобретателем) обстоятельством для отказа в иске является неправильное определение истцом оснований иска, поскольку истец должна была заявить иск об истребовании имущества по правилам статьи 302 ГК РФ, а не о признании сделки недействительной и применения последствий недействительности сделки. Но заявление иска в соответствии с основаниями, указанными в статье 168 ГК РФ – юридически правильно, именно поэтому, данный довод также признается несостоятельным.

Действительно, анализ положений гражданского законодательства и детализация судебной и правоприменительной практики позволяют выделить следующие основные критерии добросовестности приобретателя имущества:

1. разумность, осмотрительность, а также соблюдение всех требований законодательства;

2. заключение возмездной сделки, обладающей признаками действительной, во исполнение которой имущество было отчуждено, с лицом, не имеющим на это полномочий [Аблятипова Н.А., Волкова И. Ю. 2021: 76].

Рассмотрев вышеуказанную судебную практику, можно сформулировать, что она содержит множество важных разъяснений норм законодательства, способствует стабильности гражданского оборота и соблюдению принципов справедливости и равенства всех перед законом. Правильное применение судами данных положений и формирование единообразной судебной практики позволят обеспечить эффективную защиту прав и законных интересов добросовестных приобретателей.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) //Собрание законодательства РФ. 1994.

№ 32, Ст. 3301

2. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ № 19-КГ13-4 от 04.06.2013 // СПС «Гарант» URL: <https://www.zakonrf.info/suddoc/85d1d17c1d35d4bea43a9f18ea643926/> (дата обращения: 30.10.2024).

3. Постановление Конституционного Суда РФ от 13.07.2021 № 35-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е.В. Мокеева» // СПС «КонсультантПлюс» URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_390332/ (дата обращения: 02.11.2024)

4. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 23.11.2024) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 1, Ст. 16.

5. Определение Конституционного Суда РФ от 23.06.2015 № 1510-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Просвинова Павла Васильевича и Просвиновой Людмилы Михайловны на нарушение их конституционных прав статьями 301, 302 и пунктом 2 статьи 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс» URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=432909#MvxHAWUFHApfla45> (дата обращения: 01.11.2024)

6. Решение Перовского районного суда г. Москвы от 21 июня 2023 г. по делу № 02-0424/2023// СПС «Гарант». URL: <https://arbitr.garant.ru/#/document/337321419/paragraph/39:0> (дата обращения: 11.11.2024).

7. Аблятипова Н. А., Волкова И. Ю. Добросовестное приобретение от неуправомоченного лица: анализ понятия и системности правоприменительной практики / Аблятипова Н. А., Волкова И. Ю./ Ученые записки Крымского федерального университета имени В. И. Вернадского. Юридические науки. – 2021. – № 3. – С. 74-81