

УДК 347.45/.47

Шигонина Людмила Александровна, старший преподаватель кафедры гражданского права КрФ «РГУП», г. Симферополь, Россия

e-mail: Shigoninal@mail.ru

Чуйко Анна Анатольевна, студентка КрФ «РГУП», г. Симферополь, Россия

e-mail: anch2712@gmail.com

ДОБРОСОВЕСТНЫЙ ПРИОБРЕТАТЕЛЬ В ДОГОВОРЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ПРИ ЭВИКЦИИ

Аннотация. В статье выделяются элементы эвикции товара в договоре купли-продажи. Более подробно рассматриваются некоторые вопросы положения добросовестного приобретателя при эвикции. Проанализирована различная судебная практика с одинаковыми исковыми требованиями, но отличным решением суда. По итогу работы предлагается внести изменения в ГК РФ в части установления механизма правовой защиты для всего имущества добросовестного приобретателя, закрепить признаки эвикции, а также критерии добросовестного приобретателя.

Ключевые слова: эвикция товара, добросовестный приобретатель, добросовестность при эвикции, продавец, покупатель, ответственность.

Shigonina L. A., Senior lecturer of the Department of Civil Law of the KRF «RGUP», Simferopol, Russia

e-mail: Shigoninal@mail.ru

Chuiko A. A., student of the KRF «RGUP» Simferopol, Russia

e-mail: anch2712@gmail.com

A BONA FIDE ACQUIRER IN THE PURCHASE AND SALE
AGREEMENT DURING THE EVENT

Annotation. The article highlights the elements of the eviction of goods in the contract of sale. Some issues of the position of a bona fide acquirer in the event of an eviction are considered in more detail. Different judicial practice with the same claims, but an excellent court decision, is analyzed. As a result of the work, it is proposed to amend the Civil Code of the Russian Federation regarding the establishment of a mechanism of legal protection for the entire property of a bona fide acquirer, to fix the signs of eviction, as well as the criteria of a bona fide acquirer.

Keywords: eviction of goods, bona fide acquirer, conscientiousness during eviction, seller, buyer, responsibility.

Эвикция товара известна гражданскому праву еще с римских трудов. На современном этапе развития российского гражданского права, исходя из буквального толкования нормы 461 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ), эвикция представляет собой изъятие добросовестно приобретенной вещи у покупателя по основаниям, которые возникли еще до исполнения договора купли-продажи (отсутствие у продавца прав на отчуждение вещи ввиду отсутствия прав или на вещь, либо же их ограничения) в судебном порядке по требованию третьих лиц, с последующей обязанностью продавца возместить убытки покупателя [Стукалова 2006: 7-8].

Отметим, что в ГК РФ отсутствует легальное определение понятия «эвикция», однако в юридической литературе оно встречается. При этом, ни одно из представленных в науке определений, не даёт чёткого разъяснения того, как именно должно происходить изъятие вещи.

Так, некоторые указывают, что в судебной практике эвикция возможна при реституции, виндикации, иногда и при кондикционном требовании,

поскольку для многих именно выбор способа защиты вызывает затруднения [Бураева 2020: 286].

Обратившись к ГК РФ, а также к разъяснениям Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда¹, можно утверждать, что в статьях 461, 462 ГК РФ идет речь об ответственности, которая возникла при эвикции.

При этом говорить о взыскании убытков возможно не при любом изъятии вещи, а только при судебном, причём в пользу лиц, обладающих правами в отношении спорного имущества. Если же вещи будут изъяты как доказательства по уголовному делу, то в таком случае говорить об эвикции не представляется возможным [Болотская 2015: 70].

Стоит отметить, что при эвикции возможно наличие добросовестного приобретателя, что значительно усложняет процедуру. Это обусловлено субъективной природой критериев добросовестности в целом, а также сложностью доказывания таких споров. ГК РФ прямо не содержит перечня критериев, подтверждающих добросовестность лица. Однако, изучив нормы ст.302, можно выделить один из критериев – «не знал и не мог знать». Имеются судебные разъяснения относительно добросовестности или недобросовестности, исходя из ожидаемого поведения субъекта, однако представленные критерии являются весьма субъективными и неоднозначными.

Ученые выделяют несколько обязательных критериев добросовестного приобретателя: возмездность и условие о невозможности знаний о приобретении вещи незаконно [Осадченко 2020: 91].

Кроме того, нужно отметить, что имеющийся перечень добросовестности в разъяснениях Пленумов не является исчерпывающим, и это даёт неограниченную возможность покупателю для подтверждения своей правовой позиции в суде. Что касается условия незнания о приобретении вещи незаконно, здесь отмечается важный нерешенный в законодательстве РФ

¹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (с измен. и дополн.) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного Суда РФ, июль 2019, № 7.

аспект. Каким образом добросовестный приобретатель товара может определить имеются ли на приобретенный им товар права у третьих лиц?

Отсюда вытекает еще одна проблема, а именно привлечение к ответственности продавца, который знал об обременении, но при этом вовремя не информировал покупателя, тем самым, поставив его интересы ниже своей собственной выгоды.

Продолжая рассматривать эвизию, отметим, что при изъятии спорного имущества у добросовестного покупателя необходимо полное или частичное лишение покупателя этого товара. Предположим, гражданин А. продает гражданину Б. (добросовестному приобретателю), к примеру, автомобиль, а он оказывается в залоге у банка. Спустя какое-то время (до предъявления требования) гражданин А. умирает, наследники отсутствуют.

Каковы же правовые последствия? По законодательству залог должен прекратиться, если заложенное имущество возмездно приобретено добросовестным покупателем, при этом залогодержатель обязан вернуть это имущество залогодателю или иному управомоченному лицу.

Для более полного понимания, рассмотрим случай из судебной практики.

Так, в суд поступил иск о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на предмет залога, установлении начальной продажной стоимости предмета залога. Истец указал на то, что между ним (банком) и физическим лицом был заключен кредитный договор на приобретение автомобиля. Позже указанный автомобиль был продан по возмездной сделке другому физическому лицу. В 2018 году возбуждено исполнительное производство об обращении взыскания на заложенное имущество. При этом, в Реестре уведомлений о залоге движимого имущества сведения отсутствуют. В 2019 году на основании договора купли-продажи, первый покупатель продал спорный автомобиль второму покупателю по возмездной сделке. В дальнейшем второй покупатель обратилась в суд со встречным иском к ответчику, в котором просит признать его добросовестным приобретателем транспортного средства, прекратить залог. Суд взыскал с

должника задолженность по кредитному договору, в удовлетворении исковых требований об обращении взыскания на предмет в пользу Банка отказал. Встречные иски второго покупателя удовлетворены².

Такие примеры встречается довольно редко, чаще всего покупатель, чтобы избежать эвикции, просит расторгнуть договор.

К примеру, в суд поступил иск о расторжении договора купли-продажи транспортного средства, взыскании денежных средств, уплаченных за автомобиль. Истец указала, что на основании договора купли-продажи она приобрела у ответчика автомобиль. При этом продавец гарантировал факт того, что принадлежащее ему транспортное средство не обременено правами третьих лиц. Как оказалось, автомобиль находился в залоге у банка³.

В данном случае, хотелось бы отметить, что в таких случаях всегда сталкиваются интересы залогодержателя и приобретателя вещи, кроме того появляются правоотношения покупателя и продавца, на которого возлагается ответственность как перед залогодержателем, так и перед покупателем.

И независимо от того, будет ли расторгнут договор купли-продажи или признан ничтожным, либо эвикция не будет применена, а залог прекратится, мы говорим об ответственности продавца. Так, в примере с залогом транспортного средства, продавец должен вернуть первому заложенное имущество, а второму возместить убытки. При этом в случае смерти продавца обеспечить защиту двум субъектам не удастся, поскольку нет четкого правового механизма регулирования предложенной проблемы. Кроме того, стоит обратить внимание на то, что заявители в основном просят именно расторжения договора купли-продажи и возмещения убытков, а не признания прекращения договора о залоге по ст. 352 ГК РФ. То есть, у нас отсутствует в полной мере защита прав покупателя и суды по-разному решают один и тот же вопрос об эвикции.

² См.: Решение Братского городского суда иркутской области от 14 февраля 2020 г. по делу № 2-2571/2013-М-2327/2013 [Электронный ресурс] // Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт). – URL: <https://clck.ru/33Jw7d> (дата обращения: 19.01.2023).

³ См.: Решение Октябрьского районного суда Томской области от 25 февраля 2020 г. по делу № 2-2556/2019 [Электронный ресурс] // Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт). – URL: <https://clck.ru/dW6gz> (дата обращения: 02.01.2023)

Также стоит отметить, что в Федеральном законе РФ от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрена компенсация добросовестному приобретателю, если оспариваемое имущество – жилое помещение; в законную силу вступил акт, подтверждающий истребование жилого помещения; добросовестный покупатель подал иск о выплате такой компенсации; продавец не произвел или частично произвел возмещение убытков в течение 6 месяцев со дня предъявления документа к исполнению. Такая компенсация производится за счет казны РФ.

Таким образом, в настоящее время существует защита недвижимого имущества, но только жилого помещения, а движимое имущество остаётся за пределами такой охраны.

Предлагается дополнить статью 461 ГК РФ пунктом 3 следующего содержания:

«3. Добросовестный приобретатель, у которого было истребовано имущество как движимое, так и недвижимое в соответствии со статьей 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, имеет право на выплату однократной единовременной компенсации за счет казны Российской Федерации после вступления в законную силу судебного акта об истребовании от него соответствующего имущества, если отсутствуют субъекты, которые несут ответственность в соответствии с законом, либо денежная сумма не была возвращена в течение 6 месяцев со дня предъявления вступившего в законную силу судебного акта о возмещении убытков.

Такая сумма для движимого имущества не может превышать 1 000 000 рублей, для определения компенсационной суммы недвижимого имущества необходимо обращаться к иным нормативным актам.

Такая компенсация выплачивается на основании вступившего в законную силу судебного акта по иску добросовестного приобретателя к Российской Федерации».

Думается, что предложенное нововведение сможет защитить имущественные права добросовестного приобретателя и после смерти продавца.

Кроме того, некоторые авторы [Осадченко 2020: 94] предлагают развитие данного института путём закрепления признаков эвикции и критериев добросовестности в гражданском законодательстве РФ.

Подводя итоги, следует сказать, что современное состояние института эвикции товара в договоре купли-продажи РФ является малоизученным, поскольку законодательная основа оснащена не только общими, но и специальными положениями в этой области.

Каковы же перспективы развития данных гражданско-правовых отношений? Стоит закрепить критерии добросовестности в гражданском законодательстве РФ в случае спорных ситуациях, в том числе по спорам, связанным с эвикцией в договоре купли-продажи. Внести изменения в ГК РФ в части установления механизма правовой защиты для всего имущества добросовестного приобретателя, а не только жилых помещений как это указано в ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Список литературы

1. Болотская С. В. Практика рассмотрения дел о продаже чужого жилья в судебном порядке // Имущественные отношения в РФ. - 2015. - №7 (166). – С.66-70.
2. Бураева, Г. А. Соотношение институтов эвикции и виндикации в отечественном гражданском праве / Г. А. Бураева // Инновации. Наука. Образование. – 2020. – № 20. – С. 285-289.
3. Осадченко, Э. О. Применение правил об эвикции в отечественном гражданском праве / Э. О. Осадченко // Правовая парадигма. – 2020. – Т. 19. – № 2. – С. 89-96.
4. Стукалова О. В. Проблемы эвикции в гражданском праве России: автореферат дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Волгогр. акад. МВД России. - Волгоград, 2006. – 24с.