

## ДОБРОСОВЕСТНОСТЬ И НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ: АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ

И.А. Лепехин, А.В. Иванова

© Лепехин И.А., Иванова А.В., 2024

***Аннотация.** Исследованы вопросы добросовестности и недействительности сделок с недвижимым имуществом. Проведен анализ как действующего законодательства, регулирующего данную сферу правоотношений, так и соответствующей судебной практики. Выявлены и рассмотрены различные проблемы, которые возникают при разграничении добросовестности и недействительности сделок с недвижимостью, а также при защите прав на нее в судебном порядке. Обоснована необходимость дальнейшего совершенствования как законодательного регулирования соответствующей сферы правоотношений, так и системы государственной регистрации недвижимости.*

***Ключевые слова:** недвижимость, сделка, объект недвижимости, добросовестность сделки, недействительность, собственность, защита прав, добросовестный приобретатель, иск, приобретательная давность, регистрация прав.*

Принцип добросовестности является одним из важнейших в гражданском праве. В соответствии с ним за участниками закрепляется обязанность учитывать права и законные интересы другой стороны при установлении, осуществлении и защите своих гражданских прав, а также при исполнении обязанностей. Категория добросовестности активно используется в праве в случаях, когда толкование закона расходится с духом права. Иными словами, поскольку при совершении сделок с недвижимостью могут быть затронуты права третьих лиц, принцип добросовестности призван ограничивать осуществление гражданских прав, так как обязывает учитывать права и обязанности других лиц [1]. Так, например, согласно п. 1 ст. 302 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в случае выбытия имущества помимо воли собственника или законного владельца оно может быть истребовано у лица (добросовестного приобретателя), которое не знало и не могло знать, что приобрело данное имущество по возмездной сделке у иных лиц, не имеющих право его отчуждать [2].

В п. 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [3] (Постановления № 10/22) указано, что возражения ответчика о добросовестности не могут быть приняты судом во внимание, если собственник докажет факт выбытия имущества помимо его воли. Если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях (см. п. 2 ст. 302 ГК РФ).

В Постановлении Конституционного Суда РФ от 07.02.2023 № 6-П «По делу о проверке конституционности подп. 1 п. 12 ст. 61.11 Федерального закона “О несостоятельности (банкротстве)” и п. 3.1 ст. 3 Федерального закона “Об обществах с ограниченной ответственностью” в связи с жалобой гражданина И.И. Покуля» [4] (Постановление КС РФ № 6-П) указано, что собственник должен истребовать имущество из незаконного владения третьего лица по виндикационному иску. Положения о двусторонней реституции в данном случае не применяются в связи с тем, что при использовании положений ст. 167 ГК РФ собственник, признав все последующие сделки недействительными, смог бы впоследствии истребовать все имущество себе в порядке реституции, что нарушило бы гражданский оборот и установленные Конституцией РФ [5] гарантии защиты прав [6].

Согласно общему правилу, в соответствии с п. 6 ст. 8.1 ГК РФ добросовестным является тот, кто полагался на данные, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Объективная добросовестность установлена в ст. 10 ГК РФ, а также в нормах процессуальных кодексов (см. ст. 53, 65 Арбитражного процессуального кодекса РФ [7], 56 Гражданского процессуального кодекса РФ [8]).

Субъективную добросовестность как общую меру обеспечить крайне сложно, поэтому в Постановлении № 10/22 «не мог знать» превращается в «не должен был знать, но обязан принять все разумные меры для выяснения правомочий продавца на передачу имущества» [9]. Суды учитывают, принимались ли разумные меры, а именно выявлял ли покупатель пороки сделки (в частности, проверялось ли наличие обременений на объекте, производился ли внешний осмотр объекта, ознакомился ли покупатель со всеми правоустанавливающими документами на недвижимость) [10]. Отметим, что в ст. 302 ГК РФ для приобретателей жилого помещения законодатель все-таки пытается установить указанную добросовестность («он не знал» и «не мог знать»).

В п. 38 Постановления № 10/22 изложено, что факт добросовестности является возражением ответчика против виндикационного иска, которая (т.е. добросовестность) и доказывается последним. Позже (конкретнее, после принятия Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса РФ» [11]) п. 38 Постановления № 10/22 отменили, была установлена презумпция добросовестного приобретателя. Теперь истец должен доказать не только свое право собственности и незаконность владения ответчика, безвозмездность сделки, но и его недобросовестность, что стало соответствовать позициям, выраженным в Постановлении КС РФ № 6-П.

Положения Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 22.06.2017 № 16-П «По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса РФ в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца» [12] (Постановление КС РФ № 16-П) стали причиной внесения изменений в п. 4 ст. 302 ГК РФ, и оно оказалось шире, чем само постановление, так как ограничило виндикацию трехлетним сроком давности, исчисляемым с момента внесения в ЕГРН записи о праве собственности первого приобретателя. При этом истечение указанного срока влияет на начало течения срока приобретательной давности. Вместе с тем в п. 4 ст. 234 ГК РФ отмечено, что течение срока приобретательной давности в отношении объектов, которые могут быть истребованы по правилам ст. 301–305 ГК РФ, наступает с момента государственной регистрации соответствующих прав. Тем самым смешиваются институты приобретательной давности и защиты добросовестного приобретателя, где последний – это, по сути, частный случай владения по давности.

Впоследствии п. 2 ст. 223 ГК РФ был дополнен абз. 2, в котором сказано, что собственность добросовестного приобретателя возникает с момента государственной регистрации, за исключением случаев, предусмотренных ст. 302 ГК РФ, в связи с возникшими проблемами правоприменительного характера и имевшей место судебной практикой, когда суды признавали истца по виндикационному иску собственником имущества, а в резолютивной части отказывали в связи с добросовестностью приобретателя.

В то же время в соответствии с п. 3 ст. 223 ГК РФ добросовестный приобретатель жилого помещения, в удовлетворении иска к которому отказано на основании п. 4 ст. 302 ГК РФ, признается собственником жилого помещения с момента государственной регистрации его права собственности. В таком случае право собственности добросовестного приобретателя может быть оспорено в судебном порядке и жилое помещение может быть истребовано у него согласно п. 1 и 2 ст. 302 ГК РФ

лишь по требованию лица, не являющегося субъектом гражданского права, которое указано в п. 1 ст. 124 ГК РФ. Представляется, что таким образом законодатель усложнил институт защиты добросовестного приобретателя. Достаточно было дополнить абз. 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ отсылкой к п. 4 ст. 302 ГК РФ, так как п. 3 ст. 223 ГК РФ, по сути, дублирует абз. 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ.

Следует также согласиться с тем, что широко распространяется подход, изложенный в Постановлении КС РФ № 16-П [13], так как право на жилище и право собственности, декларируемые в ст. 35 и 40 Конституции РФ, являются равнозначными (то есть нельзя отдавать предпочтение одному из них).

Таким образом, можно констатировать, что дальнейшего совершенствования требует как система законодательного регулирования соответствующей сферы правоотношений, так и сама система государственной регистрации недвижимости (при этом основной упор должен делаться на достоверности и сохранности сведений об объектах недвижимости и правах на них).

#### **Библиографический список**

1. Нам К.В. Принцип добросовестности: развитие, система, проблемы теории и практики. 2-е изд., перераб. и доп. М.: М-Логос, 2023. 388 с.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации: [принят Гос. Думой 21.11.1994]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 09.03.2024).

3. Постановление Пленума ВС РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2010. № 6. URL: <https://zakon.ru/publication/igzakon/538> (дата обращения: 09.03.2024).

4. По делу о проверке конституционности подпункта 1 пункта 12 статьи 61.11 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и пункта 3.1 статьи 3 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» в связи с жалобой гражданина И.И. Покуля: Постановление Конституционного Суда Рос. Федерации от 07.02.2023 № 6-П. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_439423/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_439423/) (дата обращения: 09.03.2024).

5. Конституция Российской Федерации: [принята всенародным голосованием 12.12.1993]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/) (дата обращения: 09.03.2024).

6. Волков Г.А. Конституционные гарантии защиты прав на земельные участки и другие объекты недвижимости // Экологическое право. 2019. № 6. С. 3–11.

7. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации: [принят Гос. Думой 14.06.2002]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_37800/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37800/) (дата обращения: 09.03.2024).

8. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: [принят Гос. Думой 23.11.2002]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_39570/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39570/) (дата обращения: 09.03.2024).

9. Ерохова М.А. Бремя доказывания возмездности и добросовестности приобретения чужого имущества. Об изменении подхода высшей судебной инстанции // Закон. 2019. № 8. С. 153–161.

10. 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 РФ 1 октября 2014 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.vsrp.ru/files/14783/> (дата обращения: 10.03.2024).

11. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда Рос. Федерации от 23.06.2015 № 25. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_181602/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/) (дата обращения: 10.03.2024).

12. По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца: Постановление Конституционного Суда Рос. Федерации от 22.06.2017 № 16-П. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_218686/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_218686/) (дата обращения: 10.03.2024).

13. Гаджиев Г.А. Золотые правила применения норм гражданского права (правила о правилах) // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. № 12. URL: <https://zakon.ru/publication/igzakon/8404> (дата обращения: 10.03.2024).

## GOOD FAITH AND INEFFICIENCY REAL ESTATE TRANSACTIONS: CURRENT PROTECTION ISSUES

I.A. Lepekhin, A.V. Ivanova

**Abstract.** *The issues of good faith and invalidity of real estate transactions are investigated. The analysis of both the current legislation regulating this sphere of legal relations and the relevant judicial practice is carried out. Various problems that arise when distinguishing between good faith and invalidity of real estate transactions, as well as when protecting rights to it in court, are identified and considered. The necessity of further improvement of both the legislative regulation of the relevant sphere of legal relations and the system of state registration of real estate is substantiated.*

**Keywords:** *real estate, transaction, real estate object, bona fides, invalidity of the transaction, property, protection of rights, bona fide acquirer, claim, acquisition prescription, registration of rights.*

Об авторах:

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – кандидат юридических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: [ilja-lepehin@rambler.ru](mailto:ilja-lepehin@rambler.ru)

ИВАНОВА Анна Владимировна – магистрант, Институт права и национальной безопасности, ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации», Москва; помощник судьи Арбитражного суда Тверской области, Тверь. E-mail: [anna.vladimirovna1006@gmail.com](mailto:anna.vladimirovna1006@gmail.com)

About the authors:

LEPEKHIN Ilya Alexandrovich – Candidate of Law Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Inventory, Tver State Technical University, Tver. E-mail: [ilja-lepehin@rambler.ru](mailto:ilja-lepehin@rambler.ru)

IVANOVA Anna Vladimirovna – Graduate Student of the Institute of Law and National Security of Russian Academy of National Economy and Public Administration under the President of the Russian Federation, Moscow; Assistant Judge of the Arbitration Court of Tver Region, Tver. E-mail: [anna.vladimirovna1006@gmail.com](mailto:anna.vladimirovna1006@gmail.com)