Содержание

Введение

Глава 1. Понятие недвижимости и сделок с ней

1.1 Недвижимые вещи как объекты гражданских правоотношений

1.2 Государственная регистрация и нотариальное удостоверение сделок с недвижимым имуществом

Глава 2. Законодательные основы добросовестного приобретения и защита права собственности добросовестного приобретателя в Российской Федерации

2.1 Понятие и правовое содержание категории "добросовестный приобретатель" в современном российском гражданском праве

2.2 Добросовестное приобретение недвижимости в системе способов приобретения права собственности

2.3 Особенности гражданско-правовой защиты права владения добросовестного приобретателя при виндикации и реституции

Заключение

Библиографический список

## Введение

Актуальность темы исследования. В условиях реформирования экономической и правовой систем российского общества неуклонно возрастает потребность в стабильном и эффективном законодательном регулировании отношений по поводу недвижимого имущества. Российское гражданское законодательство закрепило основы организации оборота недвижимости, предопределило становление системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, создало действенные механизмы взаимоотношений участников оборота и гарантий их прав. Вместе с тем процесс формирования эффективной системы правового регулирования отношений с недвижимостью еще не завершен в части приобретения права собственности на недвижимость добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя.

Как отмечено в п.2 постановления Конституционного Суда РФ от 21 апреля 2003 г, № 6-п 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 и В.М. Ширяева, конституционные принципы свободы экономической деятельности и свободного перемещения товаров, услуг и финансовых средств предполагают наличие надлежащих гарантий стабильности, предсказуемости и надежности гражданского оборота, которые не противоречили бы индивидуальным, коллективным и публичным правам и законным интересам его участников. Поэтому, 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.

В Гражданском кодексе Российской Федерации 1994 г. нет указания, каким образом приобретается право собственности добросовестным приобретателем. Статьей 218 ГК РФ прямо не предусмотрено приобретение права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя, как и ст.235 ГК РФ не предусмотрено соответствующего основания для прекращения права собственности. Вместе с тем. Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 217-ФЗ "О внесении изменений в статью 223 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[[1]](#footnote-1) было коренным образом изменено правовое положение добросовестного приобретателя недвижимости. Изменения, внесенные в ст.223 ГК РФ, предусматривают возникновение у добросовестного приобретателя права собственности на недвижимое имущество с момента его государственной регистрации.

Поскольку до этих изменений в гражданское законодательство существовал только один вариант приобретения собственности добросовестным владельцем - через приобретение по давности (ст.234 ГК РФ), то исходя из этого, можно констатировать, что отныне имеются два механизма приобретения права собственности на недвижимость фактическим владельцем;

1) с использованием норм, предусмотренных ст.234 ГК РФ и 2) ст.223 ГК РФ. Если институт приобретательной давности достаточно глубоко изучен российскими цивилистами, то возникновение у добросовестного приобретателя права собственности на недвижимое имущество по основаниям, предусмотренным ст.223 ГК РФ, вследствие небольшого срока действия этой нормы еще недостаточно исследовано наукой гражданского права. Актуальность исследования вопросов добросовестного приобретения права собственности объективно предопределена тем значением, которое имеет собственность на недвижимость в экономике страны, поскольку недвижимость, оказавшись в незаконном владении, выходит за рамки гражданского оборота. Кроме того, судебная практика по спорам, возникающим вследствие продажи имущества неуправомоченным лицом, не всегда отличается единообразием в толковании и применении норм права, что уже само по себе требует комплексного теоретического исследования.

Состояние научной разработанности темы. В настоящее время отсутствует комплексное научное исследование проблемы сущности, содержания и законодательного обеспечения реализации права собственности добросовестного приобретателя на недвижимое имущество, хотя ее отдельным аспектам уделялось определенное внимание.

Так, в дореволюционный период вопросы защиты владения добросовестного приобретателя были предметом научного анализа Ю.С. Гамбарова, В.Г. Кукольника, Д.И. Мейера, И.А. Покровского, И.Н. Трепицина, Г.Ф. Шершеневича и других ученых. В годы советской власти вопросы ограничения виндикации в пользу добросовестного приобретателя явились предметом научных исследований СИ. Аскназия, Г.Н. Амфитеатрова, А.В. Венедиктова, Д.М. Генкина, О.С. Иоффе, Ю.К. Толстого, Б.Б. Черепахина и других ученых-юристов. С начала 90-х г. прошлого столетия и до настоящего времени отдельные аспекты приобретения права собственности добросовестным приобретателем рассматривались в работах В.В. Витрянского, Д.В. Дождева A. B. Коновалова, Н.К. Нарозникова, В.А. Рахмиловича, В.А. Рыбакова, К.И. Скловского, Е.А. Суханова, В.А. Тархова, Д.О. Тузова и других авторов.

Объектом исследования являются правоотношения собственников недвижимости, ее неуправомоченных отчуждателей и добросовестных приобретателей.

В качестве предмета исследования выступает совокупность норм гражданского права, определяющих содержание и особенности возникновения права собственности у добросовестного приобретателя недвижимости; тенденции и перспективы развития законодательства в исследуемой области в современный период; актуальные проблемы применения соответствующего законодательства.

Актуальность темы и недостаточный уровень ее научной разработанности предопределяют цели исследования, которые заключаются в комплексном анализе правовой природы, сущности и содержания механизма возникновения права собственности добросовестного приобретателя на недвижимость; развитии научных основ и обосновании конкретных путей совершенствования правового регулирования и практики применения норм, регулирующих возникновение у добросовестного приобретателя права собственности на недвижимое имущество с момента его государственной регистрации. Для этого определены следующие исследовательские задачи:

анализ действующего российского законодательства, научных исследований и судебной практики для определения современного понятия добросовестного приобретателя недвижимости, а также места добросовестного приобретения права собственности на недвижимость в системе способов и оснований приобретения права собственности на недвижимое имущество;

изучение особенностей гражданско-правовой защиты владения добросовестного приобретателя недвижимости при виндикации и реституции;

разработка и обоснование предложений по совершенствованию гражданского законодательства, регулирующего возникновение права собственности у добросовестного приобретателя недвижимости.

Методологическая и эмпирическая основы исследования. В работе применены системно-аналитический, сравнительно-правовой, конкретно-исторический методы правовых исследований, осуществлено изучение социально-правовых явлений в их диалектическом развитии.

Структура работы. Работа состоит из введения двух глав, заключения и библиографического списка.

## Глава 1. Понятие недвижимости и сделок с ней

## 1.1 Недвижимые вещи как объекты гражданских правоотношений

Вопрос об объекте правоотношения - один из самых спорных в науке гражданского права. Мы разделяем высказанное в юридической литературе мнение о тождестве понятий "объекты гражданских прав" и "объект гражданского правоотношения", исходя при этом из того, что гражданское правоотношение как общественное отношение, урегулированное нормами гражданского права, не может иметь в качестве своего объекта явление, не являющееся объектом гражданских прав. То есть объектом гражданских прав признается то, по поводу чего возникает гражданское правоотношение[[2]](#footnote-2).

В философском широком (абстрактном) понимании объект - это то, что противостоит субъекту, на что направлена познавательная и иная деятельность человека. Поэтому объект и субъект - парные категории. На этот счет Д.И. Мейер отмечал: "Объектом нрава технически называется то, что подлежит господству лица как субъекта права"[[3]](#footnote-3). Другой известный дореволюционный цивилист Г.Ф. Шершеневич писал: "Каждое юридическое отношение возникает по поводу известного интереса, преследуемого членами общества. Объектом юридического отношения является средство осуществления интереса. Такими средствами являются: а) вещи, как часть внешнего мира,) действия других лиц. Когда объект юридического отношения составляют вещи, то отношение носит название вещного права; когда объектом являются действия других лиц, то - обязательственного... "[[4]](#footnote-4).

О.С. Иоффе считал, что "поскольку одна лишь деятельность человека, человеческое поведение, выраженное в действиях или воздержании от действий, способны к реагированию на правовое воздействие, постольку существует единый и единственный объект правомочия и обязанности, а стало быть, и объект правоотношения - человеческое поведение, деятельность или действия людей"[[5]](#footnote-5). То есть в данном случае объектом правоотношения объявляются действия обязанных лиц.

Нам представляется, что действия обязанных лиц есть содержание правоотношения, а не его объект. Как известно из теории права, общим объектом (предметом) правового регулирования являются общественные отношения. Однако при их конкретизации мы видим, что субъективное право - это право не только на действия (свои и чужие), но и на конкретные материальные и нематериальные блага. Поэтому объектом гражданского правоотношения является то благо, по поводу которого возникает гражданское правоотношение и в отношении которого существуют субъективное право и соответствующая ему обязанность.

Принято различать объекты гражданских прав (правоотношения) и объекты права собственности. Не случайно эти категории регламентированы в разных главах ГК РФ. Не все объекты гражданского права могут быть объектом субъективного права собственности, а только индивидуально определенные материальные вещи. А.В. Кожаринова и Н.К. Нарозников пишут, что "объектом любого вещного права может выступать только индивидуально-определенное имущество, т.е. наделенное той совокупностью идентицифицирующих признаков, которые позволяют с максимальной степенью вероятности вычленить его из массы ему подобных вещей"[[6]](#footnote-6).

Вещами в гражданском праве признаются материальные, физически осязаемые объекты, имеющие экономическую форму товара. Вещи становятся объектами права собственности и других вещных прав[[7]](#footnote-7).

Термин "недвижимое имущество" был впервые использован в Указе Петра 1 о единонаследии 1714 г. Он заменил различные термины, использовавшиеся в законодательстве ранее, объединив ряд имуществ в единую правовую категорию, сгладив "различия между вотчинами и поместьями"[[8]](#footnote-8). В советском гражданском праве термин "недвижимость" отсутствовал. ГК РСФСР 1922 г. содержал специальное примечание к ст.21, согласно которому "с отменой частной собственности на землю деление имуществ на движимые и недвижимые упразднено"[[9]](#footnote-9). Сама земля была объявлена достоянием государства и исключена из "частного оборота". И только в Основах гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 г. было восстановлено деление имущества как объекта гражданских прав на движимое и недвижимое.

Согласно п.1 ст.130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Как видно из легального определения недвижимости, ее особенностью является признак прочной связи с землей, которая понимается как невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению. Данный признак традиционно присущ недвижимому имуществу. Он использовался еще в римском частном праве[[10]](#footnote-10). В литературе зачастую признак прочной связи с землей именуют "естественным", а недвижимое имущество, выделяемое по этому признаку, - "недвижимостью по природе"[[11]](#footnote-11). Признак прочности связи объекта с землей носит оценочный характер, поэтому иногда в условиях интенсивного развития строительной техники становится возможным перенесение с одного места на другое объектов, ранее считавшихся недвижимыми вещами.

Важное значение имеет вопрос о значении государственной регистрации недвижимости с точки зрения того, является ли это неотъемлемым признаком недвижимости, или государственная регистрация всего лишь последствие отнесения имущества к недвижимости. По этому поводу в литературе высказаны две противоположные правовые позиции.

В первом случае (концепция юридического понятия недвижимости) [[12]](#footnote-12) обращается внимание на то, что в обороте недвижимость выступает в качестве индивидуально-определенной вещи (ст.554 ГК РФ). Только благодаря неподвижности такого объекта возможна его государственная регистрация с привязкой к определенному месту. Соответственно объект недвижимости, имеющий государственную регистрацию, может находиться в обороте[[13]](#footnote-13). Как пишет О.М. Козырь, "недвижимое имущество в ст.130 ГК РФ - это понятие юридическое, а не фактическое. Недвижимостью в гражданском праве признается не любое имущество, отвечающее признаку связанности с землей, а только то, которое, обладая такими признаками, может быть объектом гражданских прав. Это означает, что в качестве недвижимого должно рассматриваться лишь имущество, на которое может быть установлено право собственности и иные вещные права. А для возникновения таких прав необходима государственная регистрация"[[14]](#footnote-14). Зачастую в поддержку такого подхода в литературе приводится пример, когда строительство здания фактически завершено, но до момента государственной регистрации это здание не является объектом недвижимости и единым объектом гражданского оборота. До момента регистрации строительные материалы, использованные при строительстве здания, существуют как отдельные объекты права собственности[[15]](#footnote-15).

Мы присоединяемся к позиции о том, что государственная регистрация прав не признак, а последствие отнесения имущества к недвижимости[[16]](#footnote-16) поскольку деление вещей на движимые и недвижимые обусловлено их объективными качествами. Государственная регистрация не является классифицирующим признаком недвижимости, так как ст.25 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[[17]](#footnote-17) и п.16 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 "О некоторых вопросах, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"[[18]](#footnote-18) однозначно относят незавершенное строительство к объектам недвижимости.

Обращает на себя внимание используемая в ст.130 ГК РФ терминология: "недвижимые вещи", "недвижимое имущество", "недвижимость". Очевидно, есть проблема соотношений этих понятий, на что уже обращалось внимание в юридической литературе[[19]](#footnote-19). Не вдаваясь в детали происходящей дискуссии, отметим, что порядок употребления этих терминов свидетельствует о том, что они обозначают одно и то же явление, поэтому являются синонимами, из чего мы и будем исходить при своем дальнейшем исследовании.

Как видно из приведенной нормы (п.1 ст.130 ГК РФ), различаются два вида недвижимости: вещи, недвижимые по их природе, и вещи, отнесенные к недвижимым в силу закона. Соответственно движимыми признаются вещи, не относящиеся к недвижимости. Российское законодательство не содержит определения недвижимых вещей, однако вполне очевидно, что основной отличительный признак движимых вещей в том, что они способны самостоятельно или с помощью человека перемещаться.

Деление вещей на движимые и недвижимые имеет существенное значение для рыночной экономики, поскольку тем самым законодатель установил для этих двух групп различный правовой режим. Отчуждение и приобретение недвижимых вещей сопряжено с необходимостью государственной регистрации сделок с недвижимыми вещами (ст. ст.164, 223 ГК РФ), предусмотрен различный порядок приобретения права собственности для движимых и недвижимых вещей.

В Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе[[20]](#footnote-20) обращается внимание на то, что действующее российское законодательство в той части, в какой оно призвано регулировать отношения собственности на земельные участки и на расположенные на них здания, сооружения или иные объекты недвижимого имущества (далее совокупно именуемые "здания") и оборот этих участков и зданий, внутренне противоречиво, так как рассматривает эти объекты, с одной стороны, как объекты самостоятельные и участвующие в обороте вполне независимо друг от друга, для которых могут быть установлены различные правовые режимы, с другой - как физически и юридически связанные друг с другом виды недвижимого имущества.

Анализируя принцип разделенной по горизонтали собственности на недвижимость (ст.271 ГК РФ), Е.А. Баранова отмечает, что существование двух независимых (горизонтальных) прав - права собственника земельного участка и права собственника построек - присуще в целом греческому (и вообще восточному) праву. Установление раздельного правового режима земли и строений в действующем российском законодательстве обусловлено в первую очередь особыми историческими условиями развития права: признанием земли объектом публичной собственности, изъятым из оборота в советском праве, продолжительным отсутствием четкого законодательного регулирования отношений с землей в российском пореформенном праве, В подобных условиях предоставление отдельной собственности на здания и сооружения является едва ли не единственно возможным способом вовлечения недвижимости в оборот[[21]](#footnote-21).

Такой подход едва ли можно считать бесспорным, поскольку принцип разделенной по горизонтали собственности на недвижимость находится в коллизии с принципом единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (ст.1 Земельного кодекса РФ), проистекающим из основ гражданского права о главной вещи и ее принадлежности (ст.135 ГК РФ). Правда, вопрос о том, что является главной вещью, а что - ее принадлежностью (строение или земельный участок), не нашел до настоящего времени разрешения в российском гражданском праве.

В соответствии со ст.273 ГК РФ при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания (сооружения) переходят права на земельный участок, определяемые соглашением сторон. Однако, как обоснованно указывается в литературе, норма этой статьи находится в заметном противоречии с п.4 ст.35 Земельного кодекса РФ[[22]](#footnote-22), согласно которому отчуждение здания, строения, сооружения, принадлежащих одному лицу, без одновременного отчуждения земельного участка не допускается, кроме случаев отчуждения части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка, а также отчуждения здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со ст.27 Земельного кодекса[[23]](#footnote-23). Статьей 553 ГК РФ такое отчуждение допускается, то есть право собственности на землю следует за правом собственности на здание, а не наоборот.

Мы разделяем точку зрения о том, что данная коллизия должна разрешаться в пользу земельного законодательства[[24]](#footnote-24), так как в соответствии с п.3 ст.129 ГК РФ земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

Нормы ст.302 ГК РФ, защищающие права добросовестного приобретателя имущества, не различают приобретателя движимого и недвижимого имущества, однако именно в отношении недвижимого имущества сегодня развернулась активная дискуссия по вопросу о приоритете защиты прав собственника или добросовестного приобретателя недвижимого имущества. Конечно, защита, в том числе и судебная, может быть предоставлена только добросовестному приобретателю и только при наличии условий, указанных в ст.302 ГК РФ. Однако имеются серьезные особенности применения статьи 302 ГК РФ в отношении добросовестного приобретателя недвижимого имущества.

## 1.2 Государственная регистрация и нотариальное удостоверение сделок с недвижимым имуществом

Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ (далее - Закон о регистрации) [[25]](#footnote-25) установил порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, определил основания для принятия решения о государственной регистрации, ее приостановлении, отказе, выделил особенности государственной регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним и др.

Тем самым законодательно за Российской Федерацией признано право общефедеральной регламентации порядка государственной регистрации прав на недвижимость, т.е. процессуальных отношений, возникающих при этом.

В соответствии с п.4 ст.2 Закона о регистрации процедура государственной регистрации прав осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа. С правовой точки зрения содержание названной процедуры составляют регистрационные отношения, в рамках которых находит свое выражение конкретный вид административно-процессуального производства[[26]](#footnote-26).

Сторонами такого рода правовых отношений являются соответствующие учреждения юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - учреждения юстиции по регистрации прав), уполномоченные на осуществление регистрационных действий, и правообладатели. К последним относятся физические и юридические лица, обладающие объектами недвижимости, подлежащей государственной регистрации (в том числе зарубежные, лица без гражданства). В их числе могут быть субъекты, обладающие государственно - правовым статусом (субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, иностранные государства) [[27]](#footnote-27).

Регистрационные отношения возникают по инициативе правообладателя, на основе чего у учреждения юстиции по регистрации прав возникают соответствующие юридические обязанности, корреспондирующие правам правообладателей (процессуальные права и обязанности), реализуемые в рамках отношений, возникающих на основе подачи (приема) предусмотренных законодательством документов. При этом полномочия, необходимые для совершения государственной регистрации, имеются у одной стороны регистрационного отношения - учреждения юстиции по регистрации прав, которое осуществляет ее своим односторонним юридически властным распорядительным действием, имеющим публично - правовое значение, определяемое государственным характером регистрации[[28]](#footnote-28).

Отсюда следует, что регистрационные отношения обладают всеми необходимыми признаками, дающими возможность квалифицировать их в качестве административно-правовых, а в более конкретном варианте - административно-процессуальных. В конечном счете, в них получает свое непосредственное выражение присущая подобным правовым отношениям императивность[[29]](#footnote-29).

Таким образом, с процессуальной стороны государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ней выражается в соответствующем административном производстве, т.е. комплексе процессуальных действий, обеспечивающих законное и обоснованное рассмотрение и разрешение индивидуальных административных дел[[30]](#footnote-30).

В исследуемых границах индивидуальное административное дело имеет своим содержанием достижение соответствующего требованиям законодательства официального признания прав конкретных лиц на объекты недвижимого имущества и на совершение сделок с ними. Данная цель достигается (или не достигается) в ходе совершения учреждением юстиции по регистрации прав ряда процессуальных действий, предписанных законом и представляющих собой стадии процессуального производства. Совокупность подобных стадий призвана обеспечить утверждение (подтверждение) соответствующих требованиям закона правомочий правообладателя недвижимого имущества. Соответственно, каждая стадия производства имеет определенную процессуальную нагрузку[[31]](#footnote-31).

Стадийность регистрационной деятельности закреплена в ст.13 Закона о регистрации. Поскольку в настоящее время в юридической литературе отсутствует деление процедуры государственной регистрации на стадии, автор предлагает разделить ее на следующие обязательные и факультативные стадии, каждая из которых имеет самостоятельное процессуальное значение:

а) прием документов, необходимых для осуществления государственной регистрации;

б) правовая экспертиза документов и проверка законности сделок с недвижимостью;

в) установление отсутствия противоречий между заявленными правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимости, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации;

г) принятие официального решения о регистрации или отказе;

д) внесение соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ней;

е) совершение надписей на правоустанавливающих документах, выдача свидетельства о государственной регистрации права или решения об отказе в ней.

Названные стадии являются обязательными. Но регистрационное производство допускает и некоторые факультативные стадии. К ним относятся:

а) приостановление государственной регистрации;

б) обжалование отказа в государственной регистрации права на недвижимое имущество или сделки с ним.

В последнем случае административно - процедурное производство в силу возникновения спорной (конфликтной) ситуации перерастает в административно-юрисдикционное производство.

Рассмотрим названные стадии более подробно.

Прием документов на государственную регистрацию может осуществляться по правилам ст.16 Закона о регистрации. По общим правилам для регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в регистрирующий орган предоставляются:

а) заявление правообладателя или управомоченного им лица;

б) документ о плате за регистрацию;

в) правоустанавливающие документы, необходимые для проведения государственной регистрации.

Перечень необходимых для государственной регистрации документов, в том числе правоустанавливающих, которые должны быть приложены к заявлению, содержится в ст.17 и в отдельных статьях главы IV Закона о регистрации, а требования, предъявляемые к этим документам, - в ст.18.

Важной гарантией защиты владельцев вещных прав от возможных злоупотреблений со стороны регистрирующих органов является запрет на истребование дополнительных документов, не предусмотренных Законом о регистрации, и если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Правовая экспертиза документов и проверка законности сделки.

На этой стадии учреждение юстиции по регистрации прав изучает представленные для государственной регистрации документы с целью установления юридического факта, являющегося бесспорным основанием для возникновения, наличия, перехода, прекращения или обременения (ограничения) прав на недвижимое имущество. Изучение документов проводится на предмет их подлинности и достоверности, на соответствие их формы и содержания требованиям законодательства, действовавшего на момент и в месте их издания[[32]](#footnote-32).

При проверке законности сделки проверяется соответствие ее действующему законодательству. Законность сделок проверятся независимо от того, подлежат ли они обязательной государственной регистрации или считаются заключенными с момента подписания сторонами; совершенных в нотариальной форме, простой письменной форме; сделок, заключенных органами государственной власти или органами местного самоуправления.

Ст.9 Закона о регистрации правовая экспертиза и проверка законности сделок не отнесена к исключительной компетенции учреждений юстиции по государственной регистрации прав. Таким образом, их осуществление возможно и другим уполномоченным органом. В настоящее время учреждения юстиции по регистрации прав осуществляют их самостоятельно.

Данная стадия должна быть завершена до принятия решения о регистрации права или сделки, приостановлении или отказе в их регистрации. Для принятия такого решения п.3 ст.13 Закона о регистрации предусматривается месячный срок со дня подачи заявителем всех необходимых документов.

По результатам двух предыдущих стадий возможно наступление средней факультативной стадии, а именно вынесение решения о приостановлении государственной регистрации. Законом о регистрации в ст. 19 предусмотрен перечень оснований для приостановления государственной регистрации, а также порядок и сроки приостановления.

Приостановление государственной регистрации может проводиться по трем основаниям: по инициативе правообладателя, по инициативе учреждения юстиции, по судебному решению.

Основаниями для приостановления по инициативе регистратора являются:

возникновение у регистратора прав сомнений в наличии оснований для государственной регистрации;

направление представленных документов на подтверждение их подлинности;

Основанием для приостановления по инициативе правообладателя является его письменное заявление или заявление уполномоченного им лица при наличии у него надлежаще оформленной доверенности.

В заявлении должны быть указаны причины для приостановления и срок приостановления. Однако Закон о регистрации не содержит перечня таких причин. Некоторые авторы высказывают мнения о том, что регистратор прав может принять решение о приостановлении только при наличии в заявлении уважительных причин, признанных исключительными. К таким причинам они относят: смерть гражданина, если спорное правоотношение допускает правопреемство; прекращение существования юридического лица либо его реорганизация; утрата гражданином дееспособности; нахождение гражданина в длительной служебной командировке и др. [[33]](#footnote-33).

Поскольку ст. 19 Закона о регистрации не установлено, что причины должны быть уважительными, представляется, что произвольно очерченным кругом уважительных причин могут нарушаться права граждан и юридических лиц. Из-за отсутствия четких критериев уважительности со стороны регистратора могут проявляться необоснованные нарушения прав заявителей, что является существенным недостатком Закона о государственной регистрации. По мнению автора, законодатель предоставляет правообладателям возможность самостоятельно определять причины (уважительные для него) для приостановления регистрации по его собственному письменному заявлению.

Основанием для приостановления также может быть определение или решение суда (например об обеспечении иска). В этом случае государственная регистрация может быть приостановлена на неопределенный срок. Приостановление регистрации по указанному основанию является обязательным и должно оформляться соответствующим письменным решением регистратора.

Хотелось бы отметить, что ст.21 Закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)"[[34]](#footnote-34) (далее - Закон об ипотеке) содержит такое понятие, как "отложение государственной регистрации ипотеки". Поскольку Закон об ипотеке является специальным по отношению к Закону о регистрации, при расхождении с нормами общего характера должны применяться специальные нормы.

Основаниями для отложения государственной регистрации ипотеки в соответствии со ст.21 Закона об ипотеке являются:

непредставление каких-либо документов, являющихся необходимыми для регистрации ипотеки в силу п. п.2 и 3 ст.20 Закона об ипотеке;

несоответствие договора об ипотеке, закладной или приложенных к ним документов требованиям законодательства (например несоблюдение нотариальной формы);

необходимость проверки подлинности представленных документов, если у регистратора возникли сомнения;

наличие судебного спора по поводу прав на имущество, являющееся предметом ипотеки, либо по поводу взыска на это имущество.

Во всех случаях, кроме последнего, государственная регистрация может быть отложена на срок не более одного месяца, а в последнем - до разрешения спора судом.

Ст.13 Закона о регистрации, определяющая порядок проведения государственной регистрации, не содержит данной стадии. Законодателем в данном случае проявлена некорректность, так как принятие решения о регистрации, приостановлении регистрации или отказе в ней является основанием для внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее ЕГРП). Кроме того, срок принятия решения в Законе о регистрации четко не определен. При этом указано, что "государственная регистрация прав производится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации", при этом не учтено, что в месяце может быть 30, 31, 28 или 29 дней. При этом некоторыми субъектами Федерации установлены ускоренные сроки государственной регистрации, за что взимается повышенная плата за регистрацию[[35]](#footnote-35). Представляется необходимым установить четкий срок принятия государственным регистратором решения о регистрации в календарных днях. Также в Законе не обозначена форма принимаемого решения (административный акт). И хотя законодатель признал учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним государственным органом, он не учел тот факт, что его решение - одностороннее юридически властное волеизъявление полномочного субъекта регистрационного отношения, т.е. индивидуально правовой акт. Если в отношении приостановления государственной регистрации или отказа в ней установлена письменная форма принятия решения с обязательным уведомлением о нем заявителя, то принятие положительного решения законодательно никак не оформляется. В Законе о государственной регистрации лишь предусмотрено удостоверение государственной регистрации.

Неоднозначную оценку вызывает и п.1 ст.14 Закона о регистрации, которым предусмотрено, что проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимость удостоверяется свидетельством, а государственная регистрация сделок - посредством специальной регистрационной надписи.

Субъекты Федерации решают вопрос принятия решения о государственной регистрации, приостановлении или отказе в ней по своему усмотрению.

Согласно ст.20 Закона о государственной регистрации основаниями для отказа в государственной регистрации являются следующие:

право на объект недвижимости не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с Законом о регистрации (например, право найма жилого помещения);

с заявлением о регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

документы, представленные на государственную регистрацию, по форме и содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;

акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания;

лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;

лицо, которое имеет право, ограниченное определенными условиями, не указало эти условия;

правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на этот объект недвижимости.

Таким образом, все основания для отказа в государственной регистрации можно разделить на две группы: окончательные и устранимые. К первой группе относятся основания, устранить которые заявитель не в силах, (например, смерть одной из сторон договора до его обязательной регистрации). Во втором случае у заявителей существует возможность повторно обратиться в регистрирующий орган с заявлением о регистрации после устранения причин, послуживших основанием для отказа.

Решение об отказе должно быть принято в письменной форме с обязательным указанием мотивов для отказа в общий месячный срок, установленный для регистрации либо с учетом сроков, определяемых для приостановления государственной регистрации.

Мотивированное решение об отказе должно быть направлено заявителю в срок не позднее пяти дней после окончания срока регистрации. Специальный срок установлен Законом об ипотеке: в соответствии с п.5 ст.21 отказ в регистрации должен быть направлен в течение общего срока регистрации, т.е. определен более короткий срок для уведомления.

Согласно Закону о регистрации право считается возникшим, а сделка зарегистрированной именно с момента внесения соответствующей записи в ЕГРП. В соответствии с п.5 ст.12 Закона о регистрации правила ведения ЕГРП определяются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ. В настоящее время действуют Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 219 от 18.02.1998[[36]](#footnote-36). ЕГРП является единственным источником юридически значимой информации, подтверждающей существующие права на недвижимое имущество, а также существование ограничений (обременений) этих прав. П.4 ст.12 Закона о регистрации установлено, что ЕГРП, дела правоустанавливающих документов и книги учета являются вечными. Их уничтожение, а равно изъятие из них каких-либо документов или их частей не допускается.

Данная стадия тесно связана с предыдущей в отношении сроков. Остается открытым вопрос, должны ли эти две стадии совпадать по времени или между моментом принятия государственным регистратором решения и моментом внесения записей в Единый государственный реестр прав может быть временной промежуток. Представляется, что правильнее было бы определить указанные сроки в календарных днях, так как формулировка "не позднее чем в месячный срок" нечеткая, кроме того, как уже указывалось, в месяце может быть 28, 29, 30 или 31 день.

Закон о регистрации ввел понятие единого документа, подтверждающего произведенную государственную регистрацию, - свидетельство о государственной регистрации права.

Совершение специальных регистрационных надписей на правоустанавливающих документах и выдача свидетельства производится в соответствии с п.3 ст.131 ГК РФ по ходатайству правообладателей. Получение свидетельства является правом, а не обязанностью правообладателя, юридическое же значение имеет внесение записей в ЕГРП. В правилах ведения ЕГРП в разделе VIII "Удостоверение государственной регистрации прав и сделок" установлена форма свидетельства. Там же указано, что свидетельство о государственной регистрации права является документом строгой отчетности, имеет степень защищенности на уровне ценной бумаги на предъявителя, а также учетную серию и номер. Этим же постановлением утверждена форма штампа регистрационной надписи, проставляемого на правоустанавливающих документах.

Приказом Минюста РФ от 18.09.2003 г. № 226 утверждена инструкция "О порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах"[[37]](#footnote-37). Данная Инструкция принята в целях обеспечения прав участников отношений, регулируемых законом о государственной регистрации. Поскольку выдача свидетельства о государственной регистрации права производится по ходатайству заявителя, то в Инструкции предлагается рекомендовать заявителям решать вопрос о представлении ходатайства о выдаче свидетельства на стадии подачи документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Наконец, Законом о регистрации предусмотрена в качестве факультативной стадия обжалования отказа в государственной регистрации права на недвижимое имущество или сделки с ним.

Важной гарантией прав заявителей является возможность обжаловать отказ в регистрации в судебном порядке. При этом граждане подают жалобы в суд общей юрисдикции, а юридические лица и граждане индивидуальные предприниматели подают исковые заявления в арбитражный суд.

Рассмотрев процедуру государственной регистрации по стадиям, можно отметить, что порядок, предусмотренный в ст.13 Закона о регистрации, т.е. сначала проведение правовой экспертизы документов и проверка законности сделок с недвижимостью, а затем установление отсутствия противоречий между заявленными и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимости, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации фактически чрезвычайно близки по смыслу, может представлять собой одну стадию. Было бы логичным объединить их как по времени, так и по процедуре проведения. Таким образом, в ходе проведения правовой экспертизы документов и проверки законности сделки регистратор одновременно сможет установить противоречия между заявленными и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимости, а значит - основания для отказа или приостановления государственной регистрации. Представляется необходимым законодательно выделить стадию принятия официального решения о государственной регистрации, приостановлении государственной регистрации или отказе в ней с принятием официального индивидуального административного акта и установить конкретный срок (в календарных днях) принятия решения до внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Содержание действий по нотариальному удостоверению сделок с недвижимым имуществом обладает определенной спецификой в сравнении с иными нотариальными действиями. Эта специфика диктуется особыми свойствами недвижимого имущества.

Так, при удостоверении сделки с недвижимым имуществом нотариус обязан проверить принадлежность этого имущества собственнику. Однако в данном случае недостаточно обращения только к правоустанавливающим документам (например, к договору купли-продажи недвижимости). Нотариус должен убедиться в том, что соответствующие права зарегистрированы в ЕГРП. При этом выписка из ЕГРП должна содержать не только сведения о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, но и сведения о наличии ограничений, обременении, арестов в отношении отчуждаемого недвижимого имущества.

В том случае, если совершается сделка по распоряжению недвижимостью, нажитой в период брака, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга на совершение такой сделки (п.3 ст.35 Семейного кодекса РФ[[38]](#footnote-38)). Это правило касается и совершения индивидуальным предпринимателем сделок с недвижимым имуществом, используемым в предпринимательской деятельности.

За последние годы существенным образом сужена компетенция нотариальных органов и их роль в организации оборота недвижимого имущества, что оценивается специалистами как негативная тенденция[[39]](#footnote-39).

В целом подход российского законодателя к определению места нотариата в сфере оборота недвижимости значительно отличается от подхода, характерного для континентальной традиции. Как известно, в романо-германской правовой семье развивается латинский нотариат, которому свойственно не просто выполнение удостоверительных функций, но и осуществление своего рода превентивного правосудия, направленного на предупреждение правовых конфликтов. В процессе нотариального удостоверения сделок европейские нотариусы оказывают юридическую помощь лицам, участвующим в сделке. Являясь частным субъектом, нотариус наделен и публичными функциями; он отвечает за законность сделки и несет имущественную ответственность за свои действия. Вследствие этого почти все европейские правопорядки формулируют нормы о нотариальном удостоверении сделок с недвижимым имуществом.

В странах англосаксонской правовой традиции нотариус не играет существенной роли при удостоверении сделок с недвижимостью. Обеспечение гарантий участникам сделки с недвижимостью достигается сопровождением сделки с недвижимостью страховой компанией, которая страхует риски неисполнения и недействительности сделки. За многие десятилетия существования такой системы страховые компании накопили практически всеобъемлющую информацию обо всех объектах недвижимости, включая сведения об истории их юридической судьбы. Такое положение и является гарантией юридической чистоты сделок, а участие нотариата представляется излишним.

Возникают сомнения в том, что государство способно в полном объеме эффективно выполнить подобного рода обязательства. Государство последовательно в данном случае, гарантируя при помощи федеральной регистрационной службы законность регистрации прав на недвижимость, оно принимает на себя бремя гарантирования имущественных прав добросовестных участников оборота недвижимости. Вместе с тем, в отличие от государства эту роль наиболее эффективно выполняют в рамках коммерческих отношений страховые организации. К тому же государство ограничивает размер компенсации вреда, причиненного в результате утраты недвижимого имущества одним миллионом рублей, что не может компенсировать в полном объеме понесенные лицом убытки. В связи с реформой регулирования оборота недвижимости законодатель попытался укрепить и права добросовестного приобретателя недвижимости. С этой целью в п.2 ст.223 ГК РФ были внесены изменения, согласно которым недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента государственной регистрации, за исключением случаев, предусмотренных ст.302 ГК РФ, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя[[40]](#footnote-40).

Таким образом, тенденции развития российского права свидетельствуют, что, отстраняя нотариат от участия в укреплении прав на недвижимость, законодатель ориентировался на англосаксонскую модель защиты от рисков в этой области, при этом он не включил в систему гарантирования рисков страховые риски, а взвалил бремя компенсации потерпевшим от ущерба на собственные плечи.

Согласно ст.163 ГК РФ нотариальное удостоверение сделки осуществляется путем совершения на документе удостоверительной надписи нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие (командиром воинской части, консулом, главным врачом и т.д.). Из смысла действующего законодательства следует, что нотариус вправе удостоверять только письменные сделки. Собственно, именно поэтому нотариальная форма удостоверения сделок именуется как квалифицированная письменная форма.

В том случае, если сделка подлежит совершению в нотариальной форме и в то же время требует государственной регистрации, то возникновение (прекращение) прав по такой сделке происходит в момент ее государственной регистрации. В соответствии с общим правилом нотариальное удостоверение сделки может производиться любым нотариусом (ст.40 Основ законодательства РФ о нотариате). В то же время для ряда договоров установлены особые правила. Так, договор о возведении жилого дома на отведенном земельном участке удостоверяется по месту его отвода. Договоры об отчуждении жилого дома, квартиры, дачи, садового дома, гаража, земельного участка должны удостоверяться по месту нахождения указанного имущества (ст.56 Основ законодательства РФ о нотариате). Представляется, что этот перечень не является исчерпывающим. Опираясь на аналогию, можно сделать вывод о том, что по месту нахождения недвижимого имущества подлежат удостоверению договоры об отчуждении иных видов недвижимого имущества (комнат в коммунальных квартирах, нежилых строений и т.д.). Это правило основывается на принципе исключительной территориальной компетенции нотариуса. В свою очередь, указанный принцип корреспондирует с правилом о нотариальных округах, которые устанавливаются совместным решением органов юстиции и нотариальной палатой, как правило, в соответствии с административно-территориальным делением Российской Федерации. Подобный подход представляется разумным, поскольку позволяет аккумулировать информацию о сделках с недвижимым имуществом в одном нотариальном округе, что препятствует злоупотреблениям в этой сфере, а также упрощает процедуру укрепления прав на недвижимое имущество.

Значение нотариальной формы сделки с недвижимым имуществом заключается в том, что таковая в значительной степени облегчает процедуру доказывания определенных фактов.

## Глава 2. Законодательные основы добросовестного приобретения и защита права собственности добросовестного приобретателя в Российской Федерации

## 2.1 Понятие и правовое содержание категории "добросовестный приобретатель" в современном российском гражданском праве

Согласно ч.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), 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. Как видно, понятие и признаки добросовестного приобретателя содержатся непосредственно в ст.302 ГК РФ - это приобретатель, который приобрел имущество "у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать" (п.1 ст.302 ГК РФ). Это, конечно же, главный, но не единственный признак, характеризующий правовое содержание категории "добросовестный приобретатель". Тем более что применительно к вопросу о праве собственности добросовестного приобретателя недвижимости, тема нашего исследования акцентирована на добросовестном приобретателе, у которого собственник не вправе истребовать утраченное имущество. Без этого важнейшего обстоятельства добросовестный приобретатель не только не сможет стать собственником имущества, но и лишится владения им.

В этой связи существенное значение имеет то обстоятельство, что собственник должен передать имущество неуправомоченному отчуждателю по своей воле. В тех случаях, когда виндикационный иск заявляется лицом, которое в свое время произвело отчуждение недвижимого имущества по недействительной сделке, такое лицо не может истребовать имущество у "добросовестного приобретателя", поскольку отчуждение имущества происходило по воле этого лица, хотя и по недействительной сделке. В то же время, если имущество похищено у собственника или утрачено им, то воля собственника на передачу владения исключена и, он вправе требовать неограниченной виндикации.

Такая позиция последовательно прослеживается в практике судов общей юрисдикции. Достаточно характерным в этом смысле является определение Президиума Верховного Суда РФ от 14 января 2004 г. В этом определении, в частности, отмечено, что Антонова Т.А. имела в собственности квартиру № 29 в доме № 15/21 по улице Добролюбова в городе Москве.18 марта 1997 г. из этой квартиры она выписана на основании обменного ордера, а спорная квартира впоследствии была продана Гладкову А.В. Из приговора Бутырского районного суда г. Москвы от 21 июня 2001 г., копия которого приобщена к делу, усматривается, что Чолоян путем подделки документов похитил денежные средства Антоновой Т.А., продав ее квартиру. Президиум Верховного Суда РФ пришел к выводу, что выясненные при рассмотрении гражданского дела обстоятельства свидетельствуют о том, что сделка купля-продажа квартиры совершена Антоновой под влиянием заблуждения. При таком положении суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу об удовлетворении исковых требований Антоновой о признании оспариваемых сделок недействительными и восстановлении Антоновой Т.А. в правах собственника. Довод Гладкова В.А. о том, что у него как у добросовестного приобретателя не может быть истребовано спорное имущество, исследовался судебными инстанциями и правильно признан необоснованным. Материалы дела свидетельствуют о том, что Антонова Т.А. лишилась имущества фактически помимо своей воли, поэтому возврат Антоновой этого имущества является законным способом (статья 302 ГК РФ) защиты ее нарушенного права собственности[[41]](#footnote-41).

Таким образом, с учетом того, что недвижимое имущество вышло из владения собственника помимо его воли, было у него похищено, несмотря на то, что это имущество в дальнейшем приобретено у неуправомоченного отчуждателя добросовестным приобретателем, такой добросовестный приобретатель не защищен от виндикационного иска собственника.

Следует отметить, что на сегодняшний день подходы Верховного Суда РФ и судов общей юрисдикции, касающиеся понимания правового статуса добросовестного приобретателя, существенно изменились, прежде всего, под влиянием постановления Конституционного Суда РФ от 21 апреля 2003 г. № 6-п по делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой и В.М. Ширяева[[42]](#footnote-42), в резолютивной части которого указано: "Признать не противоречащими Конституции РФ, содержащиеся в пунктах 1 и 2 статьи 167 ГК РФ общие положения о последствиях недействительности сделки в части, касающейся обязанности каждой из сторон возвратить другой все полученное по сделке, поскольку данные положения - по их конституционно-правовому смыслу в нормативном единстве со статьей 302 ГК РФ - не могут распространяться на добросовестного приобретателя, если это непосредственно не оговорено законом. Конституционно-правовой смысл положений пунктов 1 и 2 статьи 167 ГК РФ, выявленный Конституционным Судом РФ в настоящем Постановлении, является общеобязательным и исключает любое иное их истолкование в правоприменительной практике". Таким образом, КС признал, что добросовестному приобретателю должна быть обеспечена защита от иска, бывшего собственника не только при виндикации, но и при реституции.

Эта правовая позиция подтверждена Конституционным Судом РФ в п.2 определения от 25 марта 2004 г. № 98-0 "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Белоусовой Аси Алексеевны на нарушение ее конституционных прав пунктами 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации"[[43]](#footnote-43), где отмечено, что согласно правовой позиции, сформулированной Конституционным Судом Российской Федерации в Постановлении от 21 апреля 2003 года, в случае, когда по возмездному договору имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, и при разрешении данного спора судом будет установлено, что покупатель является добросовестным приобретателем, собственник вправе обратиться в суд в порядке статьи 302 ГК Российской Федерации с иском об истребовании имущества из незаконного владения лица, приобретшего это имущество (виндикационный иск), а в удовлетворении его исковых требований в порядке статьи 167 ГК Российской Федерации должно быть отказано.

Этот вывод Конституционного Суда Российской Федерации в силу статей 15 (часть 2), 17 (часть 3),19 (части 1 и 2) и 55 (части 1 и 3) Конституции Российской Федерации и общеправового принципа справедливости направлен на обеспечение защиты не только права собственности, но и иных вещных прав, а также прав и обязанностей сторон в договоре на основе соразмерности и пропорциональности в целях обеспечения баланса прав и законных интересов всех участников гражданского оборота - собственников, сторон в договоре, третьих лиц. В то же время он не может рассматриваться как ограничивающий право на защиту права собственности путем применения нормы о последствиях недействительности первоначальной сделки по отчуждению принадлежащего собственнику имущества лицом, выступающим под видом собственника, в нарушение действительной воли последнего.

Как известно, решения Конституционного Суда РФ с содержащимися в них правовыми позициями занимают особое место в общей системе источников права России, они обладают нормативной силой и как таковые приобретают прецедентное значение. Решения Конституционного Суда распространяются не только на конкретный случай, но и на все аналогичные случаи и имеют официальный характер, делающий их реализацию обязательной на всей территории страны, то есть эти решения приобретают прецедентный характер и становятся источниками права.

Приведем характерный пример, когда Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ в надзорном определении пришла к выводу, что права лица, считающего себя собственником жилого помещения, не подлежат защите путем удовлетворения иска к добросовестному приобретателю. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ в определении от 2 сентября 2003 г. указала следующее. Довод истцов о том, что при продаже квартиры ущемлены интересы проживающих в квартире несовершеннолетних детей, сам по себе не является достаточным основанием для признания договоров купли-продажи квартиры недействительными.

Признание недействительными договоров в таких ситуациях создает условия для нарушения прав добросовестных участников гражданских правоотношений, что противоречит основным началам гражданского законодательства (ст.1 ГК РФ) и не может иметь места с учетом положений ч.3 ст.17 Конституции Российской Федерации (осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц) и п.1 ст.10 ГК РФ (недопустимость злоупотребления правом при осуществлении гражданских прав).

Согласно показаниям М., приобретая спорную квартиру у Б., она не знала и не могла знать о том, что собственниками этой квартиры являлись также дети продавца и что их жилищные права нарушены. Это не опровергнуто судом. Следовательно, ее довод о том, что спорное жилое помещение не может быть у нее истребовано, поскольку она является добросовестным приобретателем, заслуживал внимания суда.

Такую же позицию подтвердил и Конституционный Суд РФ в постановлении от 21 апреля 2003 г. N 6-П "По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 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", в соответствии с которым, если при разрешении иска о признании сделки купли-продажи недействительной и о применении последствий ее недействительности в форме возврата переданного покупателю имущества судом будет установлено, что покупатель является добросовестным приобретателем, в удовлетворении исковых требований в порядке ст.167 ГК РФ должно быть отказано.

Поэтому судебные постановления подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Таким образом, Верховным Судом РФ высказана четкая правовая позиция, позволяющая считать, что практика судов общей юрисдикции на сегодняшний день формируется с учетом позиции Конституционного Суда РФ от 21 апреля 2003 г. № 6-П, то есть при приобретении добросовестным приобретателем недвижимого имущества от неуправомоченного отчуждателя добросовестному приобретателю предоставляется защита в порядке п.1 ст.302 ГК РФ как при виндикации, так и при реституции. Характерно, что в названном постановлении № 6 Конституционный Суд РФ назвал добросовестного приобретателя обладателем имущественного права, что свидетельствует о позиции, по которой добросовестное владение - это не факт, а право, подлежащее гражданско-правовой защите[[44]](#footnote-44).

В определении добросовестного приобретателя существенное значение имеет правильное понимание принципа добросовестности. Хотя В.В. Витрянский наоборот считает, что "ни в каком Кодексе, ни в каком-либо ином федеральном законе определить какие-то подходы, параметры, понятия добросовестности, справедливости разумности, в принципе невозможно"[[45]](#footnote-45). С такой позицией согласиться трудно, поскольку выработка общих подходов к использованию оценочных понятий, будет способствовать совершенствованию и единообразию судебной практики.

Одно из современных понятий содержания принципа добросовестности сформулировано В.А. Беловым следующим образом: "Добросовестное приобретение, осуществление, защита и прекращение субъективного гражданского права означают совершение данных действий в отношении субъективного права таким образом, чтобы при этом никому не причинялось вреда, не создавалось угрозы его причинения, а если динамика права не возможна без содействия третьих лиц - таким образом, чтобы необходимость в помощи, затраты и усилия, необходимые для её оказания, были бы минимизированы"[[46]](#footnote-46). То есть сущность добросовестности В.А. Беловым сводится к не причинению вреда (или минимальных затратах помощи третьих лиц в случаях необходимости) в процессе осуществления гражданских прав. Иными словами, каждый субъект права должен действовать так, чтобы исключить даже возможность причинения вреда. Недобросовестными же, в соответствии с этим определением следует признать действия: во-первых, причинившие вред; во-вторых, создавшие угрозу его причинения; в-третьих, превысившие необходимые минимальные затраты третьих лиц.

Близких к этому взглядов придерживается В.И. Емельянов, правильно полагая, что "лицо следует считать добросовестным в том случае, когда оно действует без умысла причинить вред другому лицу, а также не допускает легкомыслия (самонадеянности) и небрежности по отношению к возможному причинению вреда"[[47]](#footnote-47).

Наконец, следует отметить, что еще в начале 20 века И.Б. Новицкий обращал внимание на то, что в отечественном гражданском праве начало доброй совести используется в двух значениях. В одних случаях добрая совесть выступает в объективном значении как известное внешнее мерило, которое принимается во внимание законом, судом и которое рекомендуется участникам гражданского оборота в их взаимных отношениях. В других случаях принимается во внимание добрая совесть в субъективном смысле как определенное сознание того или иного лица, как неведение некоторых обстоятельств, с которыми законно связывает те или иные юридические последствия[[48]](#footnote-48). Представляется, что добрая совесть применительно к добросовестному приобретателю должна пониматься именно в субъективном смысле, поскольку добросовестный приобретатель не знал и не мог знать о том, что приобрел имущество у неуправомоченного отчуждателя. Как правильно подметила О.А. Напкова, "в данном случае имеется в виду поведение среднего разумного человека"[[49]](#footnote-49).

Согласно п.2 ст.10 ГК РФ в случаях, когда закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права разумно и добросовестно, разумность действий и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагаются. Тем самым в ГК РФ закреплена важнейшая презумпция добросовестности действий участников гражданских правоотношений, руководствуясь которой можно сделать вывод, что поскольку добросовестность действий приобретателя имущества предполагается, доказывать обратное собственник должен самостоятельно. Добросовестность - вопрос факта и устанавливается судом.

Следует отметить, что ст.302 ГК РФ равно не возлагает как на "добросовестного приобретателя" бремя доказывания своей "добросовестности" при приобретении имущества, истребуемого собственником, так и на собственника - бремя доказывания "недобросовестности" приобретателя. В то же время постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 1998 года № 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" предусматривает, что "приобретатель должен доказать, что он приобрел имущество возмездно и что он не знал и не мог знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение" (п.24) [[50]](#footnote-50). Такой подход представляется правильным и воспринят судебной практикой не только арбитражных судов, но и судов общей юрисдикции, поскольку возложение на приобретателя имущества бремени доказывания, что он не знал и не мог знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение, обусловлено тем, что в данном случае доказывается факт незнания и невозможности узнать о правах своего контрагента на имущество, а не разумность и добросовестность действий приобретателя при осуществлении им своих прав (п.3 ст.10 ГК РФ). Таким образом, добросовестным считается такой приобретатель, который не знал и не должен был знать о том, что лицо, у которого он приобрел имущество, не имело права его отчуждать.

Вместе с тем вышеназванное постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ обязательно только для арбитражных судов и в принципе его действие не распространяется на суды общей юрисдикции, поэтому вопрос о бремени доказывания добросовестности или недобросовестности приобретателя должен быть разрешен законодательно. Возложение на добросовестного приобретателя бремени доказывания своей добросовестности не является чем-то экстраординарным для гражданского законодательства. По такому принципу построена, например, ст.152 ГК РФ, возлагающая на распространившего порочащие сведения обязанность доказать, что они соответствуют действительности. Ответчик, если он ссылается на свою добрую совесть, должен доказать, что приобрел спорную вещь по возмездной сделке и при этом не знал и не мог знать о том, что лицо, у которого он приобрел вещь, не имело права на отчуждение имущества. Поэтому предлагается дополнить п.1 ст.302 ГК РФ словами "Приобретатель должен доказать, что он приобрел имущество по возмездной сделке и что он не знал и не мог знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение".

Здесь нельзя не отметить один момент практического характера. Нередко в суды предъявляются иски о признании истцов добросовестными приобретателями недвижимости. Это свидетельствует о полном игнорировании или непонимании истцами правовой природы и юридической сущности правового статуса добросовестного приобретателя. На этот счет в Настольной книге судьи по гражданским делам совершенно справедливо отмечается: "Следует обратить внимание на то, что добросовестность приобретателя - это не предмет иска, а одно из обстоятельств, имеющих значение по делу, которое подлежит доказыванию по иску об истребовании имущества. Исковое заявление о признании добросовестным приобретателем, иногда предъявляемое на практике, не может быть принято к производству суда, а принятое - должно быть оставлено без рассмотрения на основании ч.3 ст.263 ГПК РФ. В подобном случае истец, по сути, обращается за установлением факта имеющего юридическое значение по спору о праве собственности, наличие которого со всей очевидностью вытекает из характера его заявления"[[51]](#footnote-51).

Как обоснованно отмечал В.А. Рахмилович, "добросовестность приобретателя должна быть налицо в период совершения приобретательской сделки и в момент передачи ему владения вещью. Если он узнал о неуправомоченности отчуждателя впоследствии, уже после возникновения у него права собственности, это обстоятельство юридического значения иметь не может и обратной силы не имеет (mala fides superveniens поп nocet)"[[52]](#footnote-52). Так, например, добросовестность приобретателя исключена, если ему в момент приобретения вещи было известно о притязаниях третьих лиц на имущество, и впоследствии эти притязания будут признаны в установленном порядке правомерными. Поэтому добросовестного приобретателя, о котором говорит ст.302 ГК РФ, вполне возможно рассматривать через призму положений статьи 10 ГК РФ и, в частности, положения п.3 этой статьи, устанавливающей, что "в случаях, когда закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права разумно и добросовестно, разумность и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагаются". Однако при этом следует учитывать, что "добросовестность" в ст.302 ГК РФ имеет значительно более узкий смысл, чем "добросовестность" в ст.10 ГК РФ. В ст.302 ГК РФ "добросовестность" приобретателя оценивается лишь по одному критерию: знал или не знал приобретатель о том, что имущество приобретается им у лица, не имеющего право его отчуждать. Поэтому иногда приобретатель имущества "добросовестный" в смысле ст.302 ГК РФ, может быть "недобросовестным" в смысле ст.10 ГК РФ. В этой связи существенный интерес в плане сравнения представляет вопрос о том, чем отличается владение добросовестного приобретателя от давностного владения, необходимым условием которого также является добросовестность владения.

Согласно п.1 ст.234 ГК РФ лицо - гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в п.17 постановления от 25 февраля 1998 г. n 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" указал, что право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено как на бесхозяйное имущество, так и на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу. Таким образом, приобретательная давность является не только одним из способов приобретения собственности на находку, клад, бесхозяйное имущество и т.д., но и может быть использована в обороте, так как с ее помощью может быть приобретено право собственности на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу.

Для приобретательной давности состояние добросовестности должно быть непрерывным на протяжении всего срока давности, поскольку в ст.234 ГК РФ говорится о добросовестности владения, а не завладения. Другой подход содержит ст.302 ГК РФ: в ней речь идет не о добросовестности владения, а о добросовестности приобретения, т.е. добросовестность согласно этой норме должна иметь место, прежде всего, на момент получения вещи от неуправомоченного отчуждателя[[53]](#footnote-53). Характерно, что последующая утрата этого состояния для добросовестного приобретателя, как уже отмечалось, не влечет за собой никаких правовых последствий.

Различны способы получения имущества добросовестным приобретателем и давностным владельцем. Если добросовестный приобретатель получает вещь от конкретного лица, которого он считает собственником, то давностный владелец получает господство над вещью не в результате передачи от какого - либо конкретного лица, а иным путем (например, вступления в обладание вещью). В этом случае действительный собственник давностному владельцу не известен. При таком различии в способе получения имущества различно по характеру и отношение к нему между добросовестным приобретателем и давностным владельцем. Как правило, добросовестный приобретатель рассматривает себя собственником вещи, поскольку он до предъявления притязаний на вещь не знает и не должен знать о том, что получил вещь от неуправомоченного отчуждателя, а, соответственно, не стал действительным собственником. Лицо, владеющее вещью по давности, изначально осознает то обстоятельство, что оно не является собственником этой вещи, поскольку собственник в данном случае неизвестен. Таким образом, хотя ГК РФ и не упоминает о таком способе приобретения права собственности, можно говорить о презумпции собственности на стороне добросовестного приобретателя.

Проведенный правовой анализ позволяет сделать вывод, что добросовестный приобретатель, у которого собственник не вправе истребовать утраченное имущество, - это лицо, возмездно приобретшее имущество по основаниям, установленным для приобретения права собственности (ст.218 ГК РФ), у другого лица, которое получило это имущество во владение по воле собственника, но не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать. Право владения добросовестно приобретенным имуществом подлежит гражданско-правовой защите в установленном законом порядке. При этом приобретатель должен доказать, что он приобрел имущество по возмездной сделке и что он не знал и не мог знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение.

## 2.2 Добросовестное приобретение недвижимости в системе способов приобретения права собственности

До настоящего времени в российском гражданском праве нет специальной нормы о том, каким образом приобретается право собственности добросовестным приобретателем. Конечно, это пробел в нашем законодательстве. Очевидно, что поскольку существует ограничение виндикации и невозможность истребования недвижимости у добросовестного приобретателя, то необходим соответствующий механизм перехода права собственности к добросовестному приобретателю. В противном случае недвижимость остается вне оборота, так как собственник лишен владения, а добросовестный приобретатель не может распорядиться недвижимостью, которой владеет. По этому поводу В.А. Рахмилович писал: "Вопрос остается в подвешенном состоянии, что создает неопределенность не только в отношении субъекта права собственности, но и в существовании самого права собственности на спорную вещь"[[54]](#footnote-54).

В начале XIX в. родоначальник российской цивилистики Д.И. Мейер отмечал: "Общие условия приобретения прав имеют значение и для права собственности. Кроме того, существуют еще и особые условия для приобретения этого права... Как и всякое право, право собственности имеет, конечно, ситуация, в которой добросовестный приобретатель получает право собственности не моментально, не тупиковая, поскольку он может стать собственником по приобретательной давности, но это потребует длительного времени определенное начало, и те пути, которыми открывается это начало, называются способами приобретения права собственности. Внимательное рассмотрение их для юриста особенно важно, потому что легко смешать способы приобретения права собственности со способами приобретения других прав, что и бывает нередко в действительности"[[55]](#footnote-55).

Как известно, способы приобретения права собственности могут быть первоначальными и производными. Такое деление имеет не только теоретическое, но и вполне практическое значение, "так как при первоначальных способах установление права собственности на вещь и объем прав и обязанностей собственника определяются законом, а при производных способах большое значение имеют воля прежнего собственника, соглашение сторон и акты органов государственного управления"[[56]](#footnote-56). Что касается критериев разграничения способов приобретения права собственности на первоначальные и производные, то в одних случаях отдают предпочтение критерию воли, в других критерию - правопреемства, а в третьих, как, например, в Учебнике гражданского права МГУ, в основу выделения первоначальных способов приобретения права собственности положен критерий правопреемства, а производных - критерий воли. Как отмечает Ю.К. Толстой, в последнем случае нарушается единство классификационного основания возникновения права собственности[[57]](#footnote-57).

Мы согласны с С.А. Хохловым, что "все основания приобретения права собственности специально регулировать очень трудно и ни в одной законодательной системе они беспробельно не регулируются"[[58]](#footnote-58). Попытки ученых составить одну общепринятую классификацию способов приобретения права собственности до сих пор не увенчались успехом. Мы не ставим перед собой эту задачу и не собираемся создавать подобную систематизацию, а лишь используя уже существующие основания и критерии их построения, попытаемся определить место такого способа приобретения права собственности как добросовестное приобретение права собственности на недвижимость, имея в виду возникновение права собственности на недвижимость у ее добросовестного приобретателя. Это представляется нам весьма важным, так как от способа приобретения зависят, например, момент возникновения нрава собственности, объём полномочий собственника и т.д.

Как писал Г.Ф. Шершеневич, способом приобретения собственности называется такой юридический факт, с которым, по взгляду объективного нрава, соединяется установление права собственности в лице данного субъекта. В теории общепринято деление способов приобретения собственности на первоначальные и производные. Способ будет первоначальным, если право собственности в лице данного субъекта устанавливается самостоятельно, независимо от другого лица, т.е. на объекты, которые еще не составляли чьей-либо собственности или же на объекты, которые, хотя и составляли собственность другого лица, но подчиняются господству нового приобретателя независимо от прав предшествовавшего собственника. Способ будет производным, когда право собственности в лице данного субъекта устанавливается на основании нрава прежнего собственника. Указанное деление имеет то юридическое значение, что при производном способе приобретения объем права обусловливается правом прежнего собственника, чего нет при первоначальном способе, а дальнейшее следствие - производный способ вызывает необходимость проверки прав всех прежних собственников, что представляется излишним при первоначальном способе[[59]](#footnote-59). Как видно, в основе разграничения способов приобретения права собственности Г.Ф. Шершеневича лежит критерий правопреемства, по которому при первоначальных способах приобретения права собственности правопреемства нет, только производные способы основаны на правопреемстве. Многие ученые-цивилисты считают, что в основу разграничения способов приобретения права собственности должен быть положен критерий правопреемства.

В таком случае к первоначальным (непосредственным, или первообразным) относятся способы, когда право собственности возникает впервые и в полном объеме, так как вещь ещё никогда и никому не принадлежала. Сюда чаще всего относят приобретение собственности на бесхозяйное имущество, от которого собственник отказался или на которое утратил право (п. З ст.218, ст.225, 226 ГК РФ); находку, клад, приращение, переработку, добычу (ст.220, 221 ГК РФ), давность, производство новых вещей (п.1 ст. ст.218, 219,234ГКРФ).

Производные способы (посредственные) - такие способы, когда вещь приобретается от предшествующего собственника, право собственности передаётся одним лицом другому. Это приобретение посредством договора (купли-продажи, мены, дарения и др.) или иной сделки, наследование, установление режима имущества супругов и т.д.

Как уже отмечалось, практическое значение разграничения способов на первоначальные и производные состоит в том, что в производных способах объём прав последующего собственника целиком и полностью зависит от объёма предшественника. Ещё в римском праве это было закреплено в формуле "Nemo plus juris ad alienum transferee potest, quam ipso habet" - "Никто не может передать другому больше прав, чем имеет сам"[[60]](#footnote-60). Подобная классификация критикуется некоторыми учёными, так как не совсем состоятельна в том плане, что "в нашем юридическом быту нет вещей, никому не принадлежащих, а если они и существуют в мире, то совершенно чужды юридическим определениям, как, например, планеты"[[61]](#footnote-61). Но и отвергать ее совсем, считаем, не стоит.д.ействительно, в случае приобретения по давности нельзя сказать, что собственность никому не принадлежала и право возникает впервые и на ничейную вещь. То же самое можно сказать и о находке, кладе, ловле диких животных, сборе ягод и др.

Относя приобретательную давность к первоначальным способам Ю.К. Толстой утверждает, что право собственности возникает не от прав и помимо воли предшествующего собственника[[62]](#footnote-62). Распространим такой подход на добросовестного приобретателя. Если исходить из того, что добросовестный приобретатель приобретает право собственности на недвижимость от неуправомоченного отчуждателя, то такой способ приобретения права собственности также относится к первоначальным способам, так как право собственности возникает помимо воли предшествующего собственника.

Большинство авторов советского периода относят к первоначальным такие способы приобретения права собственности, при которых это право возникает на вещь, ранее никому не принадлежавшую, или независимо от прав предшествующего собственника; к производным относят такие способы, при которых возникновение права собственника зависит от прав предшественника и, следовательно, налицо правопреемство.

Соответственно этому к первоначальным способам приобретения права собственности, как правило, относят не только изготовление вещи и отделение плодов, но и социалистическую национализацию, реквизицию, конфискацию, приобретение права собственности на бесхозяйственно содержимое или бесхозяйное имущество, находку, клад, безнадзорный и пригульный скот, а также приобретение права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя. К производным способам относят лишь приобретение права собственности по договорам и в порядке наследования[[63]](#footnote-63).

Мы разделяем позицию Б.Б. Черепахина, что приобретение права собственности добросовестным приобретателем в случае, предусмотренном в ст.152 ГК РСФСР, относится к первоначальным способам приобретения права собственности, так как право приобретателя не опирается ни на право действительного правопредшественника, ни на право действительного отчуждателя. Никакого правопреемства нет в этом случае[[64]](#footnote-64). Таким образом, поскольку отчуждатель не управомочен на перенесение права собственности на приобретателя, а собственник в отчуждении не участвует, то право собственности не переходит к добросовестному приобретателю, а вновь возникает у него в полном объеме. Немаловажное значение имеет то обстоятельство, что недвижимость относится к категории вещей как объектов гражданских прав. Являясь физическими телами, вещи имеют обособленное существование, не зависящее от правового регулирования. Отсюда вывод: недвижимость не теряет своих качеств, если она не является объектом чьего-либо права собственности. Вследствие этого недвижимость может быть приобретена в собственность первоначальным способом добросовестным приобретателем.

В вое время Д.И. Мейер разделил все способы приобретения права собственности на две группы:

1) способы при посредстве владения;

2) способы, не зависящие от владения. Их практическое различие, по его мнению, заключается в следующем: "Одним способам присуще владение, так что нет и приобретения права собственности, если приобретатель не вступает во владение вещью; другими же способами право собственности приобретается независимо от владения, так что лицо можно признать собственником вещи, хотя, бы оно к ней и не пpикacaлocь"[[65]](#footnote-65).

К способам приобретения собственности при посредстве владения отнесены: а) передача ("всегда исходит из какой - либо сделки или вообще из какого - либо юридического отношения"); Б) приобретательная давность; В) военная добыча; Г) находка; Д) спецификация ("... по строгой последователыюсти права... не составляет способа приобретения права собственности, а может вести к нему только по особому определению законодательства или обычаю[[66]](#footnote-66)).

Способы, не зависящие от владения: А) пользование (право на плоды); Б) приращение (увеличение прибрежного поземельного участка от примывания земли, от обнажения водного пространства; к прибрежному участку пристает полоса земли, оторванная силой воды от чужого участка, застроение, насаждение и др.); В) смешение (или слитие для жидкостей).

Нам сложно представить себе право собственности через пользование, но Д.И. Мейер считал пользование способом приобретения права собственности без посредства владения. В этой классификации приобретение права собственности добросовестным приобретателем относится, конечно же, к способам "при посредстве владения", поскольку переход недвижимости от собственника к добросовестному приобретателю "всегда исходит из какой - либо сделки или вообще из какого - либо юридического отношения".

Одним из главных составляющих любого способа приобретения права собственности является воля и волеизъявление лиц, причастных к процессу отчуждения-приобретения имущества. В случаях, когда право собственности переходит по сделке (договору), налицо взаимное согласованное волеизъявление лиц. Но для возникновения права собственности недостаточно только наличия воли (хотя она является решающей) и волеизъявления, а должно быть законное основание.

Некоторые современные учёные приравнивают способ приобретения к основанию, утверждая, что эти понятия тождественны[[67]](#footnote-67). Более аргументированной представляется противоположная точка зрения, в которой под способом приобретения понимаются фактические действия, а под основанием - юридические действия по приобретению имущества в собственность.

Применительно к добросовестному приобретателю недвижимости такими фактическими действиями являются возмездное, добросовестное приобретение недвижимости по сделке, а законным юридическим основанием - решение суда, поскольку, как указано в п.1 ст.28 ФЗ от 21.07.1997г. "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним[[68]](#footnote-68), момент возникновения права определяется решением суда. Регистратор права на недвижимое имущество не вправе отказать в государственной регистрации права, установленного вступившим в законную силу решением суда. Права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации на общих основаниях.

Если закон признал за добросовестным приобретателем возможность приобретения права собственности на недвижимость, то очевидно, что это обстоятельство является основанием прекращения права собственности у правопредшественника. Поэтому признание лица добросовестным приобретателем недвижимости и последующая регистрация за ним права собственности на эту недвижимость на основании решения суда имеет значение правопрекращающего факта, а не только правоустанавливающего. Такой подход позволяет избежать коллизии права, когда нормы института приобретения права собственности противоречат нормам защиты вещных прав.

Как писал О.С. Иоффе, "но если действующая конструкция виндикационного иска не строится на началах неофаниченного его применения, то, поскольку собственник лишается права на истребование его неправомерно отчужденной вещи, последняя сразу же переходит в собственность приобретателя не дожидаясь истечения срока приобретательной давности"[[69]](#footnote-69). Такой подход вполне соответствует норме п.1 ст.235 ГК РФ, согласно которой право собственности прекращается... при утрате права собственности в иных случаях, предусмотренных законом.

Таким образом, добросовестное приобретение права собственности от неуправомоченного отчуждателя является первоначальным способом приобретения, т.е. не основанным на правопреемстве.

Ст.218 ГК РФ названа "Основания приобретения права собственности", однако в ней речь идёт о способах, а не об основаниях, поскольку основаниями возникновения (приобретения) права собственности являются различные правопорождающие юридические факты, т.е. обстоятельства реальной жизни, в соответствии с законом влекущие возникновение права собственности на определенное имущество у конкретных лиц[[70]](#footnote-70).

В литературе отмечается, что редакция ст.218 ГК РФ такова, что перечень оснований закрытый, носит исчерпывающий характер, на что уже не раз было обращено внимание[[71]](#footnote-71). Однако с таким подходом вряд ли можно согласиться. Согласно п.3 ст.218 ГК РФ в случаях и в порядке, предусмотренных настоящим Кодексом, лицо может приобрести право собственности на имущество, не имеющее собственника, на имущество собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности по иным основаниям, предусмотренным законом. Очевидно, что законодателем не дается исчерпывающий перечень оснований приобретения права собственности. Для нас в этом смысле представляют интерес содержащиеся в п.3 ст.218 ГК РФ слова, "на которые он утратил право собственности по иным основаниям, предусмотренным законом". Подпадает ли под эти слова собственник недвижимости, приобретенной добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя? Думается, что нет, так как право собственности у такого лица прекращается с момента регистрации права собственности на соответствующую недвижимость за добросовестным приобретателем. В то же время правовая конструкция п. З ст.218 ГК РФ такова, что приобретение права собственности на имущество возможно, если это имущество до этого не имеет собственника.

Таким образом, приобретение права собственности на имущество добросовестным приобретателем вообще не упомянуто в ст.218 ГК РФ.В.А. Рахмилович осознавал данную проблему и предлагал дополнить п.2 ст.218 фразой: "Оно возникает у добросовестного приобретателя при наличии предусмотренных ст.302 оснований для отклонений иска собственника" и дополнить п.1 ст.235 словами: "... в частности, когда имущество не может быть истребовано собственником по основаниям, предусмотренным ст.302"[[72]](#footnote-72). Такое предложение в принципиальном плане нами поддерживается. Оно актуально, несмотря на изменения, внесенные в ст.223 ГК РФ, предусматривающие возникновение у добросовестного приобретателя права собственности на недвижимое имущество с момента его государственной регистрации, поскольку появляется более четкий законодательно закрепленный способ возникновения права собственности у добросовестного приобретателя, с одной стороны, с другой же стороны, прекращается право собственности не владеющего собственника в связи с переходом этого права к добросовестному приобретателю.

Однако такой подход не решает задачи до конца и в современных условиях выглядит определенного рода полумерой, поскольку ст.218 ГК РФ носит обобщающий характер по отношению к другим более частным нормам, расположенным в главе 14 ГК РФ "Приобретение права собственности", где способы приобретения права собственности урегулированы более конкретно. Так, например, в ст.234 ГК РФ регламентируется приобретение права собственности на основании приобретательной давности. Поскольку до изменений в гражданское законодательство, внесенных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 217-ФЗ "О внесении изменений в статью 223 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[[73]](#footnote-73), существовал только один вариант приобретения собственности добросовестным владельцем - через приобретение по давности (ст.234 ГК РФ) [[74]](#footnote-74), то исходя из этого можно констатировать, что отныне имеются два механизма приобретения права собственности на недвижимость фактическим владельцем:

1) через срок приобретательной давности (ст.234 ГК РФ) и 2) без срока вследствие добросовестного приобретения недвижимости. Это обстоятельство диктует необходимость подробной регламентации в специальной норме, расположенной в главе 14 "Приобретение права собственности" ГК РФ, механизма (способа) приобретения права собственности на недвижимость добросовестным приобретателем. В этой связи предлагается дополнить главу 14 "Приобретение права собственности" ГК РФ статьей 234-1 "Право собственности добросовестного приобретателя".

Как уже отмечалось, в начале 2005 г. введен действие п.2 ст.223 ГК РФ, согласно которому 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.

В литературе высказаны положительные оценки этому нововведению. Так, например, А.В. Люшня отмечает, что добросовестный приобретатель вещи при ее неуправомоченном отчуждении приобретает полноценное право собственности[[75]](#footnote-75).

Возникает, однако, вопрос о месте нормы о добросовестном приобретении права собственности в системе ГК РФ: здесь могли быть два варианта. Во-первых, правило о возникновении у добросовестного приобретателя права собственности можно было разместить непосредственно рядом со ст.302 ГК РФ, но такая норма не могла органично вписаться в положения главы о защите вещных прав; во-вторых, размещение нормы о возникновении права собственности у добросовестного приобретателя в ст.223 ГК РФ, что является вполне обоснованным, поскольку добросовестное приобретение недвижимости относится к первоначальным способам приобретения права собственности, оно регламентируется главой 14 "Приобретение права собственности" ГК РФ, часть первая, куда закономерно входит ст.223 ГК РФ. Если же найти место в этой главе для самостоятельной статьи "Право собственности на недвижимость добросовестного приобретателя", то норма о регистрации права собственности на недвижимость за добросовестным приобретателем должна войти в эту статью.

Одновременно со ст.223 ГК РФ внесены изменения в Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Глава V дополнена ст.31.1, согласно которой собственник жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение, имеет право на разовую компенсацию за счет казны Российской Федерации[[76]](#footnote-76).

То есть приведенными изменениями устанавливаются правовые основания для приобретения права собственности добросовестными приобретателями на недвижимое имущество, а также система финансовой ответственности Российской Федерации за утрату права собственности на жилые помещения. Таким способом разрешена правовая коллизия, когда, с одной стороны, собственники считались таковыми лишь формально, так как владение и пользование имуществом осуществлял добросовестный приобретатель, а право распоряжения, хотя и оставалось за собственником, но реализовано быть не могло; а с другой стороны, добросовестный приобретатель сталкивался с трудностями при совершении сделок с таким имуществом. Очень важно, что собственник жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение, получили право на разовую компенсацию за счет казны Российской Федерации. Размер данной компенсации исчисляется из суммы, составляющей реальный ущерб, но не может превышать 1 млн. руб. Указанные положения применяются в случае, если государственная регистрация права собственности добросовестного приобретателя на жилое помещение была проведена после 1 января 2005 г. Указанную правовую новеллу можно рассматривать как своеобразный финансовый амортизатор, смягчающий последствия разрешения коллизии между интересами не владеющего собственника и добросовестного приобретателя недвижимости, что, в конечном счете, будет способствовать развитию гражданского оборота.

С учетом того, что изменения, внесенные в ст.223 ГК РФ, предусматривают возникновение у добросовестного приобретателя права собственности на недвижимое имущество с момента его государственной регистрации, можно констатировать, что отныне имеются два механизма приобретения права собственности на недвижимость фактическим владельцем:

1) через срок приобретательной давности (ст.234 ГК РФ) и 2) без срока вследствие добросовестного приобретения недвижимости (ст.223 ГК РФ).

Однако между двумя этими механизмами имеются существенные различия. Если "лицо, считающее, что стало собственником имущества в силу приобретательной давности, вправе обратиться в суд с заявлением о признании за ним права собственности, то добросовестный приобретатель не наделен правом обратиться в суд с иском о признании права собственности"[[77]](#footnote-77) или с иском о нризнании его добросовестным приобретателем, поскольку, в силу сложившейся правовой конструкции, добросовестный приобретатель может быть исключительно ответчиком по виндикационному или реституционному иску. Право собственности он может приобрести только в случае отказа в этих исках. Поэтому защита владения добросовестного приобретателя осуществляется не путем признания права (ст. ст.11, 12 ГК РФ), а путем ограничения виндикации и реституции.

Введение права собственности добросовестного приобретателя недвижимости в гражданское законодательство обусловлено необходимостью, во-первых, разрешения неопределенности правового положения добросовестного, но, по сути, не узаконенного владельца недвижимости, а во-вторых, разрешением коллизии между правовыми позициями не владеющего собственника и беститульного владельца.

Что касается регистрации права собственности за добросовестным приобретателем, в отношении которого отказано в иске о реституции, следует иметь в виду, что до признания судом недействительности сделки, по которой им приобретена недвижимость, именно эта сделка служила основанием для регистрации права собственности на приобретенную недвижимость. Недействительность этой сделки влечет за собой аннулирование регистрации права собственности, основанного на данной сделке. После этого регистрация права собственности за добросовестным приобретателем возможна только на основании решения суда.

Если судебное решение, подтверждающее добросовестность приобретателя недвижимости, не вынесено, то основания для регистрации права собственности на недвижимость за добросовестным приобретателем отсутствуют. Однако за ним сохраняется возможность приобретения права собственности в силу приобретательной давности.

Изложенное выше позволяет сформулировать свою позицию по поводу необходимых элементов сложного юридического состава, являющегося основанием для возникновения права собственности на недвижимость у добросовестного приобретателя.

Во-первых, недвижимость должна быть получена добросовестным приобретателем на основании возмездной сделки с лицом, зарегистрированным в ЕГРП на недвижимое имущество в качестве собственника, даже если впоследствии окажется, что отчуждатель не являлся действительным собственником; во-вторых, приобретатель недвижимости не должен знать о том, что он совершает сделку с неуправомоченным отчуждателем; в-третьих, решение суда об отказе в виндикации или реституции недвижимости вследствие признания ее фактического владельца добросовестным приобретателем является формальным основанием для регистрации права собственности за добросовестным приобретателем.

Проведя после этого анализ оснований добросовестного приобретения права собственности на недвижимость, мы можем окончательно сформулировать предлагаемый текст названной нормы.

Статья 234-1. Право собственности на недвижимость добросовестного приобретателя.

1. Добросовестный приобретатель, у которого собственник не вправе истребовать утраченное имущество, - это лицо, возмездно приобретшее имущество по основаниям, установленным для приобретения права собственности (ст.218 ГК РФ), у другого лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать. Право владения добросовестно приобретенным имуществом подлежит гражданско-правовой защите в установленном законом порядке. При этом приобретатель должен доказать, что он приобрел имущество по возмездной сделке и что он не знал и не мог знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение.

2. Право собственности на недвижимое имущество у добросовестного приобретателя возникает с момента его государственной регистрации.

3. Основанием возникновения права собственности на недвижимость у добросовестного приобретателя является сложный юридический состав, включающий следующие признаки:

а) недвижимость должна быть получена добросовестным приобретателем на основании возмездной сделки с лицом, зарегистрированным в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в качестве собственника, даже если впоследствии окажется, что отчуждатель не являлся действительным собственником;

б) приобретатель недвижимости не должен знать о том, что он совершает сделку с неуправомоченным отчуждателем;

в) решение суда об отказе в виндикации или реституции недвижимости вследствие признания ее фактического владельца добросовестным приобретателем является формальным основанием для регистрации нрава собственности за добросовестным приобретателем.

## 2.3 Особенности гражданско-правовой защиты права владения добросовестного приобретателя при виндикации и реституции

Для успешного исследования поставленного вопроса полагаем необходимым вначале в принципе определиться с понятием гражданско-правовой защиты, а затем акцентировать внимание на связанных с этим проблемах добросовестного приобретателя при виндикации и реституции.

Зачастую в юридической литературе под защитой понимается комплексная система мер, применяемых для обеспечения свободной и надлежащей реализации субъективных прав (включая судебную защиту), законодательные, экономические, организационно - технические и другие средства и мероприятия, а также самозащита гражданских прав. То есть защита практически ничем не отличается от охраны гражданских прав. Однако правильной представляется другая, сложившаяся в науке позиция, согласно которой защита гражданских прав представляет собой более узкое понятие по сравнению с охраной гражданских прав. Понятием "охрана гражданских прав" охватывается вся совокупность мер, обеспечивающих нормальный ход реализации прав. В него включаются меры не только правового, но и экономического, политического, организационного и иного характера, направленные на создание необходимых условий для осуществления субъективных прав"[[78]](#footnote-78). То есть охрана каждого права осуществляется постоянно с целью не допустить его нарушения. Что же касается защиты гражданских прав, то ею охватывается "применение лишь тех способов и средств, которые используются при совершении правонарушения". В понятие охраны гражданских прав включаются их юридические гарантии, то есть правовые средства, обеспечивающие реализацию того или иного права. Как пишет М.В. Баглай, "наиболее общей гарантией прав и свобод, имеющей наивысшую юридическую силу, является сам конституционный строй, основанный на неуклонном соблюдении Конституции, неотчуждаемом естественном праве и общепризнанных принципах и нормах международного права[[79]](#footnote-79). Эта наивысшая гарантия трансформируется Конституцией РФ в систему определенных прав граждан и обязанностей государства по обеспечению прав и свобод, сформулированных в ст. ст.45, 46, 53, 55, 56, 60, 61"[[80]](#footnote-80). Охрана не противоправных интересов личности является важнейшим составляющим принципом правового государства.

Важнейшим элементом системы охраны гражданских прав является защита гражданских прав. "Защита прав и свобод человека и гражданина, являясь и конституционно - правовой, и международно - правовой обязанностью современного государства, осуществляется с помощью системы принципов, институтов, механизмов и процедурно - правовых правил, прямо или косвенно предназначенных для этих целей"[[81]](#footnote-81).

В системе защиты прав граждан в качестве двух важнейших взаимосвязанных и взаимообусловленных элементов можно выделить, с одной стороны, права граждан на такую защиту, а с другой - соответствующие этим правам обязанности государственных органов и должностных лиц. В широком смысле защита прав, свобод и законных интересов граждан носит публичный характер, то есть осуществляется и в том случае, если граждане по каким - либо причинам не обращаются за помощью. Так, в ст.45 Конституции РФ указано: "Государственная защита прав и свобод человека и гражданина гарантируется". То есть закрепляется обязанность государства различными правовыми средствами с использованием всего механизма государства и всех органов государственной власти обеспечивать защиту прав и свобод.

В науке гражданского права право на защиту определяется с разных позиций. Одни полагают, что право на защиту является составной частью самого субъективного права наряду с правом на собственные действия, а также с правом требовать определенного поведения от обязанных лиц. Другие ученые определяют право на защиту как самостоятельное субъективное право, включающее в себя возможность совершения правомочным лицом собственных положительных действий и возможность требования определенного поведения от обязанного лица[[82]](#footnote-82). Применительно к праву владения добросовестного приобретателя мы придерживаемся второй точки зрения, поскольку в данном случае добросовестный приобретатель вправе рассчитывать на судебную защиту от иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения. В этом случае право на защиту владения добросовестного приобретателя носит как бы превентивный характер до предъявления вышеназванного иска, после чего реализуется из абстрактного в конкретное субъективное право на защиту в охранительном правоотношении.

Теперь об особенности защиты добросовестного приобретателя при реституции и виндикации. В самом общем виде соотношении реституции и виндикации можно определить так. Если реституция направлена на восстановление прежнего состояния сторон в недействительной сделке, что предполагает возврат полученного по сделке имущества, то виндикация позволяет собственнику истребовать принадлежащее ему имущество у лица с которым он не состоял в договорных отношениях, и у которого имущество находится в незаконном владении.

Однако часть ученых-цивилистов полагает, что реституция не имеет той специфики, которая могла бы стать достаточным основанием для отграничения этой меры от виндикации. Так, например, А.А. Киселев пишет "Выделяясь лишь некоторой особенностью субъектного состава (ее субъектами являются стороны недействительной сделки), реституция владения по своей правовой природе есть не что иное, как разновидность виндикации, частный случай ее применения". Виндикационная природа требований о возврате переданного но недействительной сделке имущества отмечалась в литературе и ранее[[83]](#footnote-83).

Как нам представляется, в условиях сегодняшнего дня нельзя согласиться с предложенным подходом, поскольку он противоречит действующему законодательству. Реституция и виндикация два совершенно разных гражданско-правовых института, нормы о реституции (н.2 ст.167 ГК РФ) находятся в главе о сделках, о виндикации же (ст.301 ГК РФ) говорится в главе о защите права собственности и других вещных прав. В этом отчетливо проявляется дуализм гражданского нрава, по которому, как известно, все гражданские нрава и средства их защиты делятся на вещные и обязательственные (личные). Виндикация - вещно-правовое средство защиты, а реституция - обязательственное. В этой связи думается, что не следует отождествлять реституцию владения и виндикацию, так как цель виндикации - возвратить имущество собственнику или законному владельцу, а цель реституции - восстановить положение, существовавшее до совершения недействительной сделки.

Под реституцией в российском гражданском нраве принято понимать общие последствия недействительности сделок. Законодательным основанием для такого утверждения является ч.2 ст.167 ГК РФ, определяющая, что при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой стороне все полученное по такой сделке. Это правило, именуемое в науке гражданского права двухсторонней реституцией, предусматривает возвращение сторонами друг другу всего полученного по сделке, а в случае невозможности возвращения полученного в натуре (в том числе, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) - возмещение его стоимости в деньгах[[84]](#footnote-84). По сути своей двухсторонняя реституция - это восстановление прежнего (до сделки) состояния.

Д.М. Генкин писал, что "требование реституции вытекает из недействительности сделки, а не из субъективного права собственности, как это имеет место при виндикации" и потому и сама "реституция является своеобразным институтом"[[85]](#footnote-85). Развивая эту мысль, К.И. Скловский, основываясь на содержании ст.167 ГК РФ, прямо указывающей на "каждую из сторон как обязанное лицо", пришел к выводу, что "хотя сделка и падает, ее стороны все же остаются не в вещной, а в относительной связи, принципиально не отличающейся от связи по поводу расторжения договора"[[86]](#footnote-86).

Таким образом, одно из основных отличий виндикации от реституции выявляется через дуализм гражданского права (деление прав на вещные и личные (обязательственные). Если виндикация основана на вещном праве (например, собственности), то реституция основана на обязательственном праве, содержавшемся в признанной недействительной сделке.

Выявив соотношение категорий "виндикация" и "реституция", более подробно проанализируем виндикацию. В ст.45 Конституции РФ установлено, что каждый вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом. Данное положение в равной степени распространяется и на защиту права собственности. Как справедливо отмечается в литературе, при непосредственном нарушении права собственности, связанном с противоправными действиями третьих лиц, исключающими или ограничивающими осуществление собственником своих правомочий применяется вещно-правовая защита, направленная на устранение препятствий к осуществлению права собственности.

Права владения, пользования и распоряжения своим имуществом всех собственников подлежат судебной защите равным образом (п.4 ст.212 ГК РФ). Право собственности защищается мерами, предусмотренными гл.20 ГК РФ. Иски, вытекающие из этих мер, по традиции называются виндикационными и негаторными. Согласно ст.301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Виндикационным (от латинского vim dicere - объявляю о применении силы) называют иск, предъявленный в осуществление права, предусмотренного ст.301 ГК. Объектом виндикации всегда является индивидуально-определенная вещь, имеющаяся у незаконного владельца в натуре. Истцом по виндикационному иску выступает не владеющий собственник, а ответчиком незаконный владелец. Поэтому под виндикационным иском принято понимать иск не владеющего собственника к незаконно владеющему несобственнику об изъятии имущества в натуре.

Как обоснованно отмечается в литературе, основной смысл права собственности как института гражданского права состоит в предоставлении собственнику возможности требовать возврата себе своей вещи, виндикационный иск выражает саму сущность права собственности[[87]](#footnote-87).

В судебной практике "чистоте" титула собственника уделяется повышенное внимание. Так, в п.21 постановления Пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 указано, что, если будет установлено, что титул собственника был основан на ничтожной сделке либо акте государственного органа или органа местного самоуправления, не соответствующем законодательству, то правовые основания для удовлетворения виндикационного иска отсутствуют. По одному из дел арбитражный суд прямо указал на то, что истец не приобрел право собственности на имущество, и у него не имелось достаточных оснований для его истребования[[88]](#footnote-88).

Ответчиком по виндикационному иску является незаконный владелец, у которого фактически находится имущество. Иск, предъявленный к лицу, в незаконном владении которого имущество находилось, но к моменту рассмотрения дела отсутствует, удовлетворению не подлежит.

Поэтому до предъявления виндикационного иска собственник или титульный владелец должен отыскать утраченную вещь во владении ответчика. Стороны спора по виндикационному иску не имеют иной связи, кроме самой вещи. Ни при каких обстоятельствах их не могут связывать обязательственные правоотношения по поводу виндицируемой вещи.

В отличие от реституционного иска, виндикация направлена на возврат вещи ее настоящему собственнику от любого третьего лица, незаконно владеющего спорной вещью, в то время как требование о применении реституции всегда адресовано конкретному лицу, независимо от того, имеется ли у него право на спорную вещь. К тому же у реституции более широкая и при этом вполне определенная задача: охрана имущественного оборота и правопорядка в целом.

Эффективность защиты владения добросовестного приобретателя во многом зависит от соотношения, или конкуренции вещно-правовых и обязательственно-правовых требований при осуществлении защиты права собственности. На этот счет Ю.С. Гамбаров писал: "Конкуренция исков дает нам судебное осуществление одного из многих притязаний, представляющих собой различные средства для достижения одной и той же цели"[[89]](#footnote-89).

В настоящее время, как правило, в конкуренции исков предпочтение отдается обязательственным искам, поскольку они основаны на специальных нормах, регулирующих отношения сторон и исключающих действие общего законодательства о собственности. Е.А. Суханов пишет по этому поводу: "Наше законодательство в этом отношении не дает собственнику возможности выбора вида иска... при наличии между участниками спора договорных или иных обязательственных отношений нельзя предъявлять вещно-правовые требования в защиту своих прав".

В науке гражданского права возможности использования реституции и виндикации для защиты права собственности оцениваются по - разному. Одни ученые считают, что если собственник не участвовал в сделке, обеспечивающей переход его имущества к фактическому владельцу, то восстановить нарушенное право он может только с помощью виндикации.

По мнению других ученых - цивилистов, в описанной ситуации собственник вправе по своему выбору осуществлять защиту с помощью либо реституции, либо виндикации[[90]](#footnote-90).

Третьи говорят о "новом правовом явлении", включающем признаки виндикационного иска и реституции, с учетом особенностей ничтожных сделок, не порождающих, как известно, правовых последствий[[91]](#footnote-91).

Правильно писал Д.М. Генкин, что "нельзя допустить, чтобы истец по своему произволу изменял последствия различных правовых отношений, установленных[[92]](#footnote-92).

В то же время судебная практика, особенно судов общей юрисдикции, показывает, что, несмотря на то, что известные советские и российские цивилисты относятся к теории конкуренции исков в основном негативно, реальная конкуренция исков все же имеет место в судебной практике. Часто это связано с недопониманием практикующими юристами особенностей правового статуса добросовестного приобретателя при виндикации и при реституции. По этому поводу совершенно справедливо высказался Ю.К. Толстой: "Хотя указанные положения, касающиеся условий предъявления виндикационного иска, являются достаточно очевидными, хорошо изучены юридической наукой и проверены тысячелетним опытом, они нередко игнорируются на практике в угоду решения сиюминутных проблем. К сожалению, в последние годы под судебную практику, допускающую смешение элементарных понятий, в частности разрешающую свободную замену договорного требования виндикационным иском, переход от виндикационного притязания к иску о признании сделки недействительной и т.д., пытаются подвести теоретическую базу в виде рассуждений о свободном выборе истцом предусмотренных законом средств защиты. Данный подход носит ненаучный характер и ни к чему, кроме негативных последствий, в конечном счете, привести не может"[[93]](#footnote-93).

Рассмотрим высказанные позиции не с точки зрения защиты прав собственника, а с учетом защиты прав и законных интересов добросовестного приобретателя.

Как правило, в основании владения имуществом добросовестного приобретателя лежит незаконная сделка, поэтому встает вопрос о ее последствиях, предусмотренных ст.167 ГК РФ, и, как следствие, о соотношении реституции и виндикации.

На практике нередко наблюдается конкуренция виндикационного иска и иска о признании недействительной сделки и/или применении последствий недействительности сделки, на основании которой имущество было приобретено "добросовестным приобретателем". Очевидно, что в случае, если имущество было приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, есть все основания утверждать, что соответствующая сделка является недействительной (ничтожной или оспоримой), поскольку она не может быть признана соответствующей требованиям закона. Соответственно, действующее законодательство не может исключать возможности предъявления собственником недвижимого имущества к "добросовестному приобретателю" не только виндикационного иска, но и иска о признании сделки, на основании которой недвижимость была отчуждена, недействительной или иска о применении последствий недействительности такой сделки.

Ответ на возникающий при этом вопрос о том, как следует соотносить положения статье 302 ГК РФ и положения ГК РФ о применении последствий недействительности сделки, содержится в пункте 25 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 1998 года № 8: "Недействительность возмездной сделки об отчуждении недвижимого имущества по тому основанию, что имущество было отчуждено лицом, не имеющим на это право, не дает собственнику право истребовать это имущество у его приобретателя, если последний отвечает требованиям, предъявляемым к добросовестному приобретателю (ст.302 ГК РФ)".

Однако сделка по отчуждению имущества, заключенная лицом, не имеющим права его отчуждать, помимо данного основания может быть также недействительна и по другим основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации, а также иными нормативными актами. Положения статьи 302 ГК РФ, не допускающие истребование имущества у "добросовестного приобретателя" при наличии указанных в этой статье условий, а также изложенная выше позиция Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации не препятствуют признанию сделки, на основании которой "добросовестный приобретатель" приобрел недвижимость, недействительной по иным основаниям и применению последствий недействительности сделки, но только в отношениях между ее сторонами.

Хотя Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ ясно и недвусмысленно высказался по вопросу о возможной конкуренции реституционного и виндикационного исков, тем не менее необходимо специально рассмотреть случаи предъявления собственником недвижимости, отчужденной им по недействительной сделке, к своему контрагенту по этой сделке, а также к последующим приобретателям недвижимости исков о возврате имущества - виндикационного иска или иска о применении последствий недействительности сделки.

Во-первых, представляется, что собственник, являющийся стороной недействительной (оспоримой или ничтожной) сделки, по которой недвижимое имущество было отчуждено другому лицу, никогда не может предъявить к своему контрагенту по недействительной сделке виндикационного иска, а может предъявить только иск о признании этой сделки недействительной и/или о применении последствий недействительности этой сделки. Данный вывод основывается на том, что отношения сторон по недействительной сделке регулируются только правилами ГК РФ о недействительности сделок. Заключая договор, собственник ограничивает выбор способов защиты рамками обязательственного права. Па этот счет Ю.К. Толстой совершенно обоснованно отмечает, что "виндикационный иск носит внедоговорный характер и защищает право собственности как абсолютное субъективное право. Если же собственник и фактический владелец вещи связаны друг с другом договором или иным обязательственным правоотношением по поводу спорной вещи, последняя может отыскиваться лишь с помощью соответствующего договорного иска"[[94]](#footnote-94). Кроме того, из общего смысла ст.167 ГК следует, что имущество будет возвращено именно другой стороне по недействительной сделке, а не какому-либо другому лицу, пусть даже это и собственник имущества.

Во-вторых, собственник, являющийся стороной оспоримой сделки, по которой недвижимое имущество было отчуждено другому лицу, которое, в свою очередь, произвело отчуждение третьему лицу по следующей сделке, не может предъявить к этому третьему лицу иска о признании этой следующей сделки недействительной. Поскольку первая сделка, заключенная собственником, лишь оспорима, то до ее признания судом недействительной, последующая сделка не может рассматриваться как недействительная.

В-третьих, если собственником недвижимого имущества, которое было отчуждено им по недействительной сделке, заявлен иск о применении последствий недействительности этой сделки, то имущество может быть возвращено собственнику лишь в рамках двусторонней реституции при условии, что оно находится у контрагента по недействительной сделке.

В-четвертых, если сделка, по которой собственник произвел отчуждение принадлежащего ему недвижимого имущества, недействительна (ничтожна или оспорима), однако собственник не заявил требований о применении последствий этой сделки, но предъявил иск о последовательном применении судом последствий недействительности всех последующих сделок, начиная с последней, для того, чтобы обеспечить возврат, то в этом случае необходимо руководствоваться пунктом 25 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 1998 года № 8, то есть не владеющий собственник вправе предъявить только виндикационный иск.

Однако в любом случае полагаем необходимым еще раз обратить внимание на то, что если виндикационный иск заявляется собственником, который в свое время произвел отчуждение недвижимого имущества по недействительной возмездной сделке, такой собственник не может истребовать имущество у добросовестного приобретателя, поскольку отчуждение имущества происходило по воле собственника, хотя и по недействительной сделке. Следовательно, в соответствии с пунктом 25 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 года № 8 иск собственника о применении последствий недействительности сделки (или ряда сделок) на том основании, что последний приобретатель приобрел имущество у лица, которое не имело право его отчуждать, не может быть удовлетворен, т.к имущество выбыло из владения собственника по его воле.

На этот счет высказано весьма авторитетное мнение противоположного характера. В.В. Витрянский считает, что сделка по отчуждению имущества, заключенная неуправомоченным лицом, является ничтожной с момента ее совершения в связи с отсутствием у продавца права на отчуждение вещи[[95]](#footnote-95). По его мнению, то обстоятельство, что покупатель может оказаться в роли добросовестного приобретателя, в отношении которого закон не допускает виндикации, не должно служить препятствием для предъявления собственником вещи иска о применении последствий недействительности ничтожной сделки, поскольку добросовестный приобретатель всего лишь вернется в положение, предшествующее реституции.

С таким подходом трудно согласиться, поскольку он ведет к отрицанию основных начал современного имущественного оборота и сводит на нет как институт добросовестного приобретения имущества, так и сам институт виндикации, поскольку признание сделки недействительной с применением установленных ст.167 ГК РФ последствий по существу заменяет виндикацию.

Поскольку гражданское законодательство не содержит прямого запрета на отчуждение имущества не собственником, то нельзя однозначно утверждать, что такая сделка не соответствует требованиям закона. Не случайно в силу ст.168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, признается ничтожной, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения. Так, например, сделка неуправомоченного отчуждателя с добросовестным приобретателем порождает для последнего позитивные последствия, поскольку вещь остается в его владении. Причем это состояние является, вполне легальным, так как, обычно связано с отказом суда в удовлетворении виндикационного иска.

Как обоснованно отмечает К.И. Скловский, "проблема состоит в том, что если признание недействительной сделки влечет за собой аннулирование всех основанных на ней последующих сделок, то это само по себе еще не означает, что тем самым производится реституция всех их участников и в любом случае предусмотренное реституцией перемещение имущества не может происходить между лицами, не вступавшими непосредственно в договор с друг другом. Поэтому трудно согласиться с таким подходом, который настойчиво предлагают некоторые авторы, когда истец стремится, ссылаясь на нормы о реституции, получить утраченную им в результате недействительной сделки вещь не от другой стороны сделки, а от третьих лиц только потому, что они оказались ответчиками в сложносоставном процессе о недействительности цепи сделок, связанных одной вещью"[[96]](#footnote-96).

Поддерживая такой подход К.И. Скловского, обратим внимание на то, что противоположная точка зрения основана на одном весьма распространенном существенном заблуждении. Так, например, М.С. Мурашко говоря о "новом правовом явлении", включающем признаки виндикационного иска и реституции, с учетом особенностей ничтожных сделок, не порождающих, как известно, правовых последствий, утверждает, что "отказ собственнику в праве на изъятие имущества означал бы, что суд фактически признал ничтожную сделку законной, в то время как законодатель не наделил его такими полномочиями"[[97]](#footnote-97). То есть автор исходит из того, что неприменение последствий недействительной сделки вследствие приобретения спорного имущества от неуправомоченного отчуждателя добросовестным приобретателем говорит о законности сделки. На самом деле все наоборот, поскольку вопрос о последствиях встает по смыслу ст.167 ГК РФ исключительно в случае недействительности сделки. Другого варианта в правовом поле просто не может существовать по определению. Если сделка остается действительной, то добросовестный приобретатель по-прежнему останется собственником спорного имущества и вопрос о защите его добросовестного владения в порядке ст.302 ГК РФ вообще не встанет.

Согласно постановлению Конституционного Суда № 6-П, "из статьи 168 ГК Российской Федерации, согласно которой сделка, не соответствующая требованиям закона, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения, следует, что на сделку, совершенную с нарушением закона, не распространяются общие положения о последствиях недействительности сделки, если сам закон предусматривает "иные последствия" такого нарушения". Поскольку добросовестное приобретение в смысле статьи 302 ГК РФ возможно только тогда, когда имущество приобретается не непосредственно у собственника, а у лица, которое не имело права отчуждать это имущество, последствием сделки, совершенной с таким нарушением, является, по мнению Конституционного Суда, не двусторонняя реституция, а возврат имущества из незаконного владения (виндикация). Отсюда Конституционный Суд делает имеющий принципиальное значение вывод о том, что 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, а допустимой является лишь защита путем удовлетворения виндикационного иска, если для этого имеются те предусмотренные ст.302 ГК основания, которые дают право истребовать имущество и у добросовестного приобретателя (безвозмездность приобретения имущества добросовестным приобретателем, выбытие имущества из владения собственника помимо его воли и др.).

Таким образом, для лиц, не вступавших в договоры друг с другом (в этом случае имеется в виду и истец, предъявивший иск обеим сторонам о признании сделки недействительной), а оказавшихся в одном процессе лишь вследствие приобретения имущества, ставшего предметом недействительной сделки, с необходимостью следует только один вывод - их связь ограничена только принадлежностью спорной вещи и может иметь, следовательно, качество только вещной связи. В этих рамках и возникает возможность виндикационного иска взамен исключенной для собственника реституции.

Иными словами, "при наличии между сторонами договора о данной вещи, предъявление иска в защиту права собственности исключается. Не допускается и так называемая "конкуренция исков", когда возникает вопрос - каким средством защиты необходимо воспользоваться: вещным иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения или обязательственным иском, вытекающим из нарушений условий договора"[[98]](#footnote-98).

Таким образом, конкуренция названных исков абсолютно неприемлема, хотя возможность и необходимость ее пытаются и в настоящее время обосновать отдельные авторы"[[99]](#footnote-99). Приведем на этот счет характерный пример из судебной практики, когда неправильное применение судом реституции вместо виндикации привело к отмене судебного решения в порядке надзора.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ рассмотрела 14 мая 2004 г. по надзорной жалобе Багдасаровой А.А., Карамяна С.Г. дело по иску Одинцова М.Д. к Косолаповой Л.Е., Карамяну С.Г., Кемельман С, Штульбергу Л.И., МГКА "Мосжилсервис" о признании сделок, свидетельств и договора приватизации недействительными.

Отменив состоявшиеся по делу судебные постановления и направив дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ, указала, в частности, что при применении реституции по признанной недействительной сделке - договору купли-продажи квартиры № 20 дома №. 19 по ул. Полярной в г. Москве между Лахтюховым В.Ф. и Карамяном С.Г. от 24 августа 1992 г. (выселение Карамяна С.Г. с членами его семьи из квартиры, вселение в нее Одинцова М.Д., взыскание стоимости квартиры с Косолаповой Л. Е) судом первой инстанции были допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права. Согласно п.2 ст.167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке. Исходя из этого, суду следовало в качестве последствия недействительности вышеназванной сделки применить двухстороннюю реституцию (восстановление прежнего состояния), которая предполагает, что каждая из сторон передает другой все приобретенное по сделке в натуре, а если невозможно - в виде денежной компенсации. По смыслу п.2 ст.167 ГК РФ двухсторонняя реституция производится исключительно между сторонами сделки, признанной судом недействительной. Суд же, несмотря на это, с одной стороны, в порядке реституции вселил в спорную квартиру не являющегося стороной по сделке купли-продажи спорной квартиры Одинцова М.Д., а, с другой стороны, обязал Косолапову Л.Е., также не являющуюся стороной по этой сделке, выплатить покупателю Карамяну С. Г.24800 долларов США[[100]](#footnote-100).

Таким образом. Верховный Суд РФ исходил из правовой позиции о том, что если между сторонами спора о праве собственности существуют договорные или иные обязательственные отношения, то нельзя предъявлять вещно-правовые требования в защиту права собственности. Такой подход вначале сложился, как уже отмечалось в практике арбитражных судов, а затем был подтвержден Конституционным Судом РФ. Согласно п.25 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 "О некоторых вопросах, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", если по возмездному договору имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об истребовании имущества из незаконного владения лица, приобретшего это имущество. Если при такой ситуации собственником заявлен иск о признании недействительной сделки купли-продажи и возврате имущества, переданного покупателю, и при разрешении данного спора будет установлено, что покупатель отвечает требованиям, предъявляемым к добросовестному приобретателю (ст.302 ГК РФ), в удовлетворении исковых требований о возврате имущества должно быть отказано[[101]](#footnote-101).

Правовая позиция Конституционного Суда РФ по данному вопросу выражена в его постановлении от 21 апреля 2003 года № 6-П "По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса РФ в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской,

3.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева". Своим Постановлением КС фактически запретил использовать механизм реституции лишь тому лицу, которое может прибегнуть к виндикации. Остальные заинтересованные лица, круг которых может быть достаточно широким, вправе требовать применения реституции.

В этой связи нельзя не отметить, что постановление КС № 6-П направлено не столько на проверку конкретных норм ГК РФ, сколько на выравнивание и унификацию судебной практики судов общей юрисдикции и арбитражных судов, на смену приоритетов - замену защиты собственника на защиту добросовестного приобретателя, на применение установленного ГК РФ определенного механизма, позволяющего в каждом деле искать баланс между интересами защиты прав и нуждами оборота. Алгоритм такого механизма четко разъяснен в п.3.1 постановления КС № 6-П: "Когда по возмездному договору имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться в суд в порядке статьи 302 ГК Российской Федерации с иском об истребовании имущества из незаконного владения лица, приобретшего это имущество (виндикационный иск). Если же в такой ситуации собственником заявлен иск о признании сделки купли-продажи недействительной и о применении последствий ее недействительности в форме возврата переданного покупателю имущества, и при разрешении данного спора судом будет установлено, что покупатель является добросовестным приобретателем, в удовлетворении исковых требований в порядке статьи 167 ГК Российской Федерации должно быть отказано".

## Заключение

Добросовестный приобретатель - это лицо, возмездно приобретшее имущество по основаниям, установленным для приобретения права собственности (ст.218 ГК РФ), у другого лица, которое получило это имущество во владение по воле собственника, но не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать. Право владения добросовестно приобретенным имуществом подлежит гражданско-правовой защите в установленном законом порядке. При этом приобретатель должен доказать, что он приобрел имущество по возмездной сделке и что он не знал и не мог знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение.

Правило ст.301 ГК РФ, закрепляющее право собственника истребовать свое имущество из чужого незаконного владения, служит реализации на практике принципа защиты прав собственника, а нормы статьи 302 ГК РФ, защищающие права добросовестного приобретателя имущества, напротив, представляют собой допускаемое законом ограничение прав собственника, а потому являются исключением (изъятием) из принципа защиты прав собственника.

Приобретение права собственности добросовестным приобретателем относится к первоначальным способам приобретения права собственности, поскольку добросовестный приобретатель не является правопреемником собственника, передавшего свое имущество неуправомоченному отчуждателю.

Признание лица добросовестным приобретателем недвижимости и последующая регистрация за ним права собственности на эту недвижимость на основании решения суда имеет значение не только правоустанавливающего, но и правопрекращающего факта, являясь основанием прекращения права собственности у первоначального собственника.

Основанием приобретения права собственности на недвижимость добросовестным приобретателем является сложный юридический состав, включающий в себя три существенных условия. Во-первых, недвижимость должна быть получена добросовестным приобретателем па основании возмездной сделки с лицом, зарегистрированным в Едином государственном реестре нрав на недвижимое имущество в качестве собственника, даже если впоследствии окажется, что отчуждатель не являлся действительным собственником; во-вторых, приобретатель недвижимости не должен знать о том, что он совершает сделку с неуправомоченным отчуждателем; в-третьих, решение суда об отказе в виндикации или реституции недвижимости вследствие признания ее фактического владельца добросовестным приобретателем является формальным основанием для регистрации нрава собственности за добросовестным приобретателем.

Автор изучила особенности гражданско-правовой защиты владения добросовестного приобретателя недвижимости при виндикации и реституции и пришла к выводу, что высказанное в литературе понимание реституции владения, как разновидности виндикации, является ошибочным, так как не учитывает дуализм гражданского нрава (деление прав на вещные и обязательственные). Если виндикация основана на вещном нраве (например, собственности), то реституция основана на обязательственном праве, содержавшемся в признанной недействительной сделке.

При конкуренции исков предпочтение должно отдаваться обязательственным искам. Договорное требование не может быть заменено виндикационным иском, поскольку он не носит договорный характер, а защищает право собственности как абсолютное субъективное право.

1. В законе отсутствует логическое обоснование в выборе оснований для регистрации сделок, но и очевидна противоречивость норм, касающихся государственной регистрации прав на недвижимое имущество и регистрации сделок с этим имуществом согласно п.1 ст.164 ГК сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных ст.131 Кодекса. Однако ст.131 ГК таких случаев не называет, хотя предусматривает существование органа по регистрации не только прав на недвижимое имущество, но и сделок с ним, а также предусматривает возможность обжалования в суд отказа этого органа в государственной регистрации сделки. Необходимо дополнить ст.131 ГК РФ указанием перечня сделок при которых необходима государственная регистрация.

2. Предлагается дополнить ст.302 ГК РФ ч.4 следующего содержания: "4. Право собственности и иные зарегистрированные права на недвижимое имущество, приобретенные от лица, не имевшего указанного права, о чем добросовестный приобретатель не знал и на основании информации, предоставляемой из единого государственного реестра, не мог знать, остаются в силе (бесповоротность прав), хотя бы по судебному решению была впоследствии признана неуправомоченность отчуждателя.

Бесповоротностью не пользуется право, хотя бы добросовестно приобретенное, но от лица, которое или один из предшественников которого были внесены в единый государственный реестр в результате сделки, предусмотренной статьей 179 настоящего Кодекса, если иск о признании недействительной такой сделки подан в течение года с момента регистрации оспариваемого права".

3. Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество должна обеспечивать защиту прав добросовестного приобретателя недвижимости:

доказывание добросовестным приобретателем "добросовестности" при приобретении недвижимого имущества, истребуемого собственником по виндикационному иску, либо доказывание собственником "недобросовестности" приобретателя осуществляется прежде всего посредством представления доказательства обращения или, напротив, необращения к единому государственному реестру прав за сведениями о собственнике недвижимости;

в едином государственном реестре прав должны в обязательном порядке вноситься сведения о существовании спора о праве на недвижимое имущество. О существовании такого спора может также свидетельствовать наличие в ЕГРП записи об аресте имущества или записи о запретах совершать сделки с этим имуществом, которые были сделаны учреждением юстиции на основании соответствующих судебных актов о принятии данных мер по обеспечению исков;

добросовестный приобретатель недвижимого имущества, у которого это имущество не может быть истребовано его собственником (если собственнику суд отказал в удовлетворении виндикационного иска), приобретает право собственности на это имущество.

4. Добросовестный приобретатель защищен от виндикационного и реституционного исков. Однако как показало изучение проблемы сам в полной мере не может использовать все способы гражданско-правовой защиты приобретенной недвижимости. Таким образом, главная проблема защиты права собственности добросовестного приобретателя состоит в том, чтобы применяемые средства защиты были оптимально пригодны и соразмерны. При их рассмотрении выявлено только несколько это: признание права, обжалование действий и решений государственных органов, самозащита.

5. Необходимо внесение изменения, по совершенствованию гражданского законодательства, регулирующего возникновение права собственности у добросовестного приобретателя недвижимости. В частности, предлагается:

дополнить главу 14 "Приобретение права собственности" статьей 234-1 следующего содержания:

"Статья 234-1. Право собственности на недвижимость добросовестного приобретателя

1. Добросовестный приобретатель, у которого собственник не вправе истребовать утраченное имущество, - это лицо, возмездно приобретшее имущество по основаниям, установленным для приобретения права собственности (ст.218 ГК РФ), у другого лица, которое получило это имущество во владение по воле собственника, но не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать. Право владения добросовестно приобретенным имуществом подлежит гражданско-правовой защите в установленном законом порядке. При этом приобретатель должен доказать, что он приобрел имущество по возмездной сделке и что он не знал и не мог знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение.

2. Право собственности на недвижимое имущество у добросовестного приобретателя возникает с момента его государственной регистрации.

3. Основанием возникновения права собственности на недвижимость у добросовестного приобретателя является сложный юридический состав, включающий следующие признаки:

а) недвижимость должна быть получена добросовестным приобретателем на основании возмездной сделки с лицом, зарегистрированным в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в качестве собственника, даже если впоследствии окажется, что отчуждатель не являлся действительным собственником;

б) приобретатель недвижимости не должен знать о том, что он совершает сделку с неуправомоченным отчуждателем;

в) решение суда об отказе в виндикации или реституции недвижимости вследствие признания ее фактического владельца добросовестным приобретателем является формальным основанием для регистрации права собственности за добросовестным приобретателем".

## Библиографический список

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. // Российская газета. -1993. - № 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Текст]: [Федеральный закон № 51-ФЗ, принят 30.11.1994 года, по состоянию на 13.05.2008] // СЗ РФ. - 1994. - № 32. - Ст.3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Текст]: [Федеральный закон № 14-ФЗ, принят 26.10.1996 года, по состоянию на 24.04.2008] // СЗ РФ. - 1996. - № 5. - Ст.410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) [Текст]: [Федеральный закон № 146-ФЗ, принят 26.11.2001 года, по состоянию на 29.04.2008] // СЗ РФ. - 2001. - № 49. - Ст.4552.
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 138-ФЗ, принят 14.11.2002 года, по состоянию на 22.07.2008] // СЗ РФ. - 2002. - № 46. - Ст.4532.
6. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 95-ФЗ, принят 24.07.2002 года, по состоянию на 22.07.2008] // СЗ РФ. - 2002. - № 30. - Ст.3012.
7. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 136-ФЗ, принят 25.10.2001 года, по состоянию на 22.07.2008] // СЗ РФ. - 2001. - № 44. - Ст.4147.
8. Семейный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 223-ФЗ, принят 29.12.1995 года, 30.06.2008] // СЗ РФ. - 1996. - № 1. - Ст.16.
9. О внесении изменений в статью 223 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" [Текст]: [Федеральный закон № 217-ФЗ, от 30.12.2004 года] // СЗ РФ. - 2005. -. № 1 (часть 1). - Ст.43.
10. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Текст]: [Федеральный закон № 102-ФЗ, от 16.07.1998 года, по состоянию на 13.05.2008] // СЗ РФ. - 1998. - № 29. - Ст.3400.
11. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Федеральный закон № 122-ФЗ, от 21.07.1997 года, по состоянию на 22.07.2008] // СЗ РФ. - 1997. - № 30. - Ст.3594.
12. Об утверждении правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Постановление Правительства РФ № 219, от 18.02.1998 года, по состоянию на 22.11 2006] // СЗ РФ. - 1998. - № 8. - Ст.963.
13. Об утверждении инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах [Текст]: [Приказ Минюста РФ № 226, от 18.09.2003 года, по состоянию на 06.12.2006] // Российская газета. - 2003. - № 201. - С.12.

Научная и учебная литература

1. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования [Текст] - М., Волтерс Клувер. 2007. - 462с.
2. Баглай М.В. Конституционное право Российской Федерации: Учебник для вузов. [Текст] - М., Норма. 2008. - 678 с.
3. Баранова Е.А. К вопросу о понятии единого объекта недвижимости в гражданском праве Германии [Текст] // Законодательство и экономика. - 2004. - № 12. - С.23.
4. Белицкий В.Б. О механизме регистрации прав собственности на домовладение [Текст] // Бюллетень нотариальной практики. - 2007. - № 2. - С.18.
5. Белов В.А. Добросовестность, разумность, справедливость как принципы гражданского права [Текст] // Законодательство. - 1998. - № 8. - С.49.
6. Бондаренко Д.В. Заключение и регистрация договора аренды нежилых помещений [Текст] // Право и экономика. - 2008. - № 3. - С.29.
7. Булавинцев А.Т. К вопросу о субъекте регистрации незаконных сделок с землей [Текст] // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2007. - № 5. - С.12.
8. Виноградов П. Недвижимое имущество: историческое и современное понимание [Текст] // Бюллетень нотариальной практики. - 2008. - № 2. - С.21.
9. Витрянский В.В. Гражданский кодекс и суд [Текст] // Вестник ВАС РФ. - 1997. - №7. - С.131-132.
10. Витрянский В.В. Недействительность сделок в арбитражно-судебной практике. Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. [Текст] - М., Статут. 2004. - 432 с.
11. Генкин Д.М. Право собственности в СССР. [Текст] - М., Госюриздат. 1961. - 612 с.
12. Голубок С. Порядок заключения сделок с недвижимостью [Текст] // ЭЖ-Юрист. - 2008. - № 12. - С.9.
13. Габбасов Р.А. Качество закона и вопросы регулирования оборота недвижимости [Текст] // Бюллетень нотариальной практики. - 2005. - № 3. - С.11.
14. Гамбаров Ю.С. Курс гражданского права. Т.1. Часть общая. [Текст] - М., Статут. 2001. - 678 с.
15. Гражданское право: В 2 т. Том 1. Общая часть: Учебник. [Текст] / Отв. ред. Суханов Е.А. - М., Волтерс Клувер. 2008. - 736 с.
16. Гражданское право Ч.1. [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. - М., Проспект. 2008. - 678 с.
17. Гражданское право Ч.2. [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. - М., Проспект. 2008. - 702 с.
18. Гражданское право. Часть первая: Ученик. [Текст] / Отв. ред. Мозолин В.П., Масляев А.И. - М., Юрист. 2007. - 612 с.
19. Гражданское право. Т.1 [Текст] / Под ред. Орловского П.Е., Корнеева С.М. - М., Статут, 2006. - 674 с.
20. Гришаев С.П. Понятие и виды недвижимого имущества: эволюция правового регулирования [Текст] // Юридический мир. - 2008. - № 1. - С.8.
21. Дикусар В.М. Государственная регистрация прав на природные объекты [Текст] // Законодательство и экономика. - 2006. - № 2. - С.32
22. Добрачев В. К вопросу об обороте зданий и сооружений, расположенных на чужом земельном участке [Текст] // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 2005. - № 11. - С.21.
23. Дождев Д.В. Римское частное право. [Текст] - М., Норма. 2007. - 782 с.
24. Егоров А.В., Ерохова М.А., Ширвиндт А.М. Обобщение применения арбитражными судами норм ГК РФ о вещно-правовых способах защиты права [Текст] // Вестник гражданского права. - 2007. - № 4. - С.41.
25. Емельянов А.С. Заключение и регистрация договоров аренды недвижимости [Текст] // Недвижимость. Строительство. Право. - 2008. - № 4. - С.23.
26. Емельянов В.И. Разумность, добросовестность, не злоупотребление гражданскими правами. [Текст] - М., Дело. 2008. - 268 с.
27. Ефимов А.Ф. Настольная книга судьи по гражданским делам. [Текст] - М., Волтерс Клувер. 2008. - 584 с.
28. Жогов Д.Ю., Малета С.Е. Государственная регистрация как внесудебный способ признания прав на самовольные постройки [Текст] // Право и экономика. - 2007. - - № 3. - С.16.
29. Захарова А.Е. Понятие недвижимости по российскому гражданскому праву [Текст] // Объекты гражданского оборота: Сборник статей / Отв. ред. Рожкова М.А. - М., Статут. 2007. - 598 с.
30. Ильин Д.И. Законодательство о недвижимости: проблемы содержания употребляемых понятий [Текст] // Журнал российского права. - 2005. -. № 8. - С.14.
31. Ильин Д.И. Законодательство о недвижимости: проблемы содержания употребляемых понятий [Текст] // Журнал российского права. - 2008. - № 5. - С.27.
32. Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву: [Текст] - М., Статут. 2000. - 636 с.
33. Карлин А.Б. О роли и значении административного регламента исполнения государственной функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество [Текст] // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2007. - № 4. - С.24.
34. Киселев А.А. Недействительные сделки: проблемы составов, квалификации и правовых последствий. [Текст] - М., Юрист. 2004. - 478 с.
35. Кожаринова А.В., Нарозников Н.К. Некоторые вопросы права ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом. [Текст] - Рязань., Логос. 2005. - 462 с.
36. Козлова Е.Б. Государственная регистрация прав должника на объект недвижимости в рамках исполнительного производства [Текст] // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2008. - № 7. - С.14.
37. Козлов М. Регистратор в процессе [Текст] // ЭЖ-Юрист. - 2005. - № 13. - С.9.
38. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России [Текст] // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти Хохлова С.А. / Отв. ред. Маковский А.Л. - М., Международный центр финансово-экономического развития. 2006. - 634 с.
39. Комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (постатейный) [Текст] / Под ред. Ткача А.Н. - М., ЗАО Юстицинформ. 2007. - 238 с.
40. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. Совет при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства. [Текст] / Под общ. ред. Витрянского В.В., Козырь О.М., Маковской А.А. - М., Исслед. центр частного права. 2004. - 218 с.
41. Кочеткова Ю.А. Соотношение вещно-правовых и обязательственно-правовых способов защиты права собственности: древнеримские истоки и современная Россия [Текст] // Актуальные проблемы гражданского права. Вып.2 / Под ред. Брагинского М.И. - М., Статут. 2000. - 648 с.
42. Кущенко В.В. Правовой режим недвижимости: проблемы и пути их решения [Текст] // Законодательство и экономика. - 2006. - № 10. - С.25.
43. Кущенко В.В. Смена направленности при закреплении и защите права собственника на жилую недвижимость в российском законодательстве [Текст] // Право и экономика. - 2006. - № 9. - С.23.
44. Люшня А.В. Иск о признании права собственности и исковая давность [Текст] // Журнал российского права. - 2008. - № 7. - С.66.
45. Масевич М.Г. Основания приобретения права собственности на бесхозяйственные вещи. [Текст] // Проблемы современного гражданского права: Сб. статей. - М., Городец. 2008. - 612 с.
46. Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2 ч. Ч.1. [Текст] - М., Статут. 2003. - 648 с.
47. Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2 ч. Ч.2. [Текст] - М., Статут. 2005. - 684 с.
48. Мурашко М.С. Особенности виндикации и реституции [Текст] // Российская юстиция. - 2005. - № 6. - С.10.
49. Новицкий И.Б. Принцип доброй совести в проекте обязательственного права [Текст] // Избранные труды по гражданскому праву. - М., Статут. 2006. - 632 с.
50. Папкова О.А. Усмотрение суда. [Текст] - М., Юнити. 2005. - 118 с.
51. Петрова С.М. Споры о регистрации прав на недвижимость [Текст] // ЭЖ-Юрист. - 2005. - № 20. - С.11.
52. Петров Е.Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости [Текст] // Цивилистические записки. Межвузовский сборник научных трудов. - М., Статут. 2002. - 562 с.
53. Права человека: Учебник. для вузов [Текст] / Отв. ред. Лукашева Е.А. - М., Юнити-Дана. 2007. - 672 с.
54. Пуляевская Л.В. Основания приобретения права собственности гражданами. Автореф. диссерт. канд. юрид. наук. [Текст] - Саратов., 2002. - 38 с.
55. Рахмилович В.А. О праве собственности на вещь, отчуждаемую неуправомоченным лицом добросовестному приобретателю (к вопросу о приобретении права от неуправоменного лица) [Текст] // Проблемы современного гражданского права: Сб. статей. - М., Статут. 2000. - 498 с.
56. Римское частное право: Учебник. [Текст] / Под ред. Новицкого И. Б.,. Перетерского И.С. - М., Юриспруденция. 2000. - 672 с.
57. Рыбаков В.А., Тархов В.А. Собственность и право собственности. [Текст] - М., Норма. 2007. - 532 с.
58. Сенчищев В.И. Объект гражданского правоотношения [Текст] // Актуальные проблемы гражданского права / Под ред. Брагинского.М.И. - М., Статут. 2005. - 612 с.
59. Скловский К. Дикому рынку - соответствующий закон [Текст] // ЭЖ-Юрист. - 2005. - № 2. - С.4.
60. Скловский К. Замечания на проект закона о возникновении права собственности у добросовестного приобретателя недвижимости [Текст] // Вестник ВАС РФ. - 2003. - № 2. - С.57.
61. Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы [Текст] - М., Статут. 2008. - 468 с.
62. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: Учебно-практ. пособие. [Текст] - М., Юрайт. 2005. - 634 с.
63. Слюсаренко М. Понятие защиты гражданских прав в суде [Текст] // Юрист. - 2001. - № 28. - С.27.
64. Стешенко Л.А., Шамба Т.М. Нотариат в Российской Федерации: Учебник для вузов. [Текст] - М., ИНФРА-М. 2008. - 514 с.
65. Советское гражданское право. Т 1 [Текст] / Под ред. Генкина Д.М. - М., Юрлитиздат. 1950. - 648 с.
66. Советское гражданское право. Т.1 [Текст] / Под ред. Рясенцева В.А. - М., Юридическая литература. 1965. - 672 с.
67. Советское гражданское право. Т.1 [Текст] / Под ред. Красавчикова О.А. - М., Высшая школа. 1968, - 702 с.
68. Суханов Е.А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве [Текст] // Журнал российского права. - 2006. - № 12. -С.25.
69. Толстой Ю.К. Приобретательная давность [Текст] // Правоведение. - 1992. - № 3. - С.25.
70. Уткин Б.И. В недрах коллизий [Текст] // ЭЖ-Юрист. - 2005. - № 29. - С.7.
71. Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним": постатейный комментарий" [Текст] / Под ред. Крашенинникова П.В. - М., Статут. 2007. - 248 с.
72. Хохлов С.А. Право собственности и другие вещные права [Текст] // Вестник ВАС РФ. - 1995. - № 8. - С.123-125.
73. Чередникова М.В. О вещных правах по Гражданскому кодексу Российской Федерации [Текст] // Актуальные проблемы гражданского права / Под ред. Алексеева С.С. - М., Юрайт. 2000. - 542 с.
74. Черепахин Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву. [Текст] - М., Юридическая литература. 1962. - 482 с.
75. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права [Текст] - М., Статут. 2006. - 672 с.
76. Ширинская Е.Ю. Сделки с недвижимостью: последствия несоблюдения требований о государственной регистрации [Текст] // Юрист. - 2008. - № 1. - С.22.

Материалы юридической практики

1. По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 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 [Текст]: [Постановление Конституционного Суда РФ № 6-П, от 21.04.2003 года] // СЗ РФ. - 2003. - № 17. - Ст.1657.
2. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Белоусовой Аси Алексеевны на нарушение ее конституционных прав пунктами 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации [Текст]: [Определение Конституционного Суда РФ № 98-О, от 25.03.2004 года] // Вестник Конституционного Суда РФ. - 2004. - № 5. - С.23.
3. О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Текст]: [Постановление Пленума ВАС РФ № 8, от 25.02.1998 года] // Вестник ВАС РФ. - 1998. - № 10. - С.38.
4. Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Текст]: [Информационное письмо ВАС РФ № 13, от 28.04.1997 года] // Вестник ВАС РФ. - 1997. -. № 7. - С.42.
5. Определение Верховного Суда РФ № 32-В03-9, от 02.04.2004 года // Бюллетень Верховного Суда РФ. - 2004. - № 11. - С.32.
6. Определение Президиума Верховного Суда РФ № 47пв03 от 14.01.2004 года // Бюллетень Верховного Суда РФ. - 2004. - № 5. - С.32.

1. СЗ РФ. - 2005. - .№ 1 (часть 1). - Ст. 43. [↑](#footnote-ref-1)
2. Сенчищев В.И. Объект гражданского правоотношения [Текст] // Актуальные проблемы гражданского права / Под ред. Брагинского. М.И. – М., Статут. 2005. – С.113. [↑](#footnote-ref-2)
3. Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2 ч. Ч. 1. [Текст] – М., Статут. 2003. – С. 139. [↑](#footnote-ref-3)
4. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права [Текст] – М., Статут. 2006. – С. 57. [↑](#footnote-ref-4)
5. Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву: [Текст] – М., Статут. 2000. – С. 589. [↑](#footnote-ref-5)
6. Кожаринова А.В., Нарозников Н.К. Некоторые вопросы права ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом. [Текст] – Рязань., Логос. 2005. – С. 25. [↑](#footnote-ref-6)
7. Гражданское право: В 2 т. Том 1. Общая часть: Учебник. [Текст] / Отв. ред. Суханов Е.А. – М., Волтерс Клувер. 2008. – С. 400-401. [↑](#footnote-ref-7)
8. Шерщеневич Г.Ф. Указ. соч. – С. 98. [↑](#footnote-ref-8)
9. СУ РСФСР. – 1922. - № 71. - Ст. 904. [↑](#footnote-ref-9)
10. Римское частное право: Учебник. [Текст] / Под ред. Новицкого И.Б.,. Перетерского И.С. – М., Юриспруденция. 2000. – С. 148-149. [↑](#footnote-ref-10)
11. Петров Е.Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости [Текст] // Цивилистические записки. Межвузовский сборник научных трудов. – М., Статут. 2002. – С. 181. [↑](#footnote-ref-11)
12. Захарова А.Е. Понятие недвижимости по российскому гражданскому праву [Текст] // Объекты гражданского оборота: Сборник статей / Отв. ред. Рожкова М.А. – М., Статут. 2007. – С. 241. [↑](#footnote-ref-12)
13. Емельянов А.С. Заключение и регистрация договоров аренды недвижимости [Текст] // Недвижимость. Строительство. Право. – 2008. – № 4. – С. 23. [↑](#footnote-ref-13)
14. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России [Текст] // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти Хохлова С.А. / Отв. ред. Маковский А.Л. – М., Международный центр финансово-экономического развития. 2006. – С. 276. [↑](#footnote-ref-14)
15. Гришаев С.П. Понятие и виды недвижимого имущества: эволюция правового регулирования [Текст] // Юридический мир. – 2008. – № 1. – С. 8. [↑](#footnote-ref-15)
16. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования [Текст] – М., Волтерс Клувер. 2007. – С. 238-242; Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним": постатейный комментарий" [Текст] / Под ред. Крашенинникова П.В. – М., Статут. 2007. – С. 15-16; Петров Е.Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости [Текст] // Цивилистические записки. Межвузовский сборник научных трудов. – М., Статут. 2002. – С. 184. [↑](#footnote-ref-16)
17. СЗ РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-17)
18. Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 10. – С. 38. [↑](#footnote-ref-18)
19. Виноградов П. Недвижимое имущество: историческое и современное понимание [Текст] // Бюллетень нотариальной практики. – 2008. – № 2. – С. 21; Суханов Е.А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве [Текст] // Журнал российского права. – 2006. – № 12. –С. 25; Ильин Д.И. Законодательство о недвижимости: проблемы содержания употребляемых понятий [Текст] // Журнал российского права. – 2005. – .№ 8. – С. 14. [↑](#footnote-ref-19)
20. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. Совет при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства. [Текст] / Под общ. ред. Витрянского В.В., Козырь О.М., Маковской А.А. – М., Исслед. центр частного права. 2004. – С. 68. [↑](#footnote-ref-20)
21. Баранова Е.А. К вопросу о понятии единого объекта недвижимости в гражданском праве Германии [Текст] // Законодательство и экономика. – 2004. – № 12. – С. 23. [↑](#footnote-ref-21)
22. СЗ РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147. [↑](#footnote-ref-22)
23. Добрачев В. К вопросу об обороте зданий и сооружений, расположенных на чужом земельном участке [Текст] // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2005. – № 11. – С. 21. [↑](#footnote-ref-23)
24. Уткин Б.И. В недрах коллизий [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 29. – С. 7. [↑](#footnote-ref-24)
25. СЗ РФ. - 1997. - № 30. - Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-25)
26. Дикусар В.М. Государственная регистрация прав на природные объекты [Текст] // Законодательство и экономика. – 2006. – № 2. – С. 32; Голубок С. Порядок заключения сделок с недвижимостью [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2008. – № 12. – С. 9; Ширинская Е.Ю. Сделки с недвижимостью: последствия несоблюдения требований о государственной регистрации [Текст] // Юрист. – 2008. – № 1. – С. 22. [↑](#footnote-ref-26)
27. Булавинцев А.Т. К вопросу о субъекте регистрации незаконных сделок с землей [Текст] // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2007. – № 5. – С. 12. [↑](#footnote-ref-27)
28. Белицкий В.Б. О механизме регистрации прав собственности на домовладение [Текст] // Бюллетень нотариальной практики. – 2007. – № 2. – С. 18; Жогов Д.Ю., Малета С.Е. Государственная регистрация как внесудебный способ признания прав на самовольные постройки [Текст] // Право и экономика. – 2007. –- № 3. – С. 16; Карлин А.Б. О роли и значении административного регламента исполнения государственной функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество [Текст] // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2007. – № 4. – С. 24. [↑](#footnote-ref-28)
29. Габбасов Р.А. Качество закона и вопросы регулирования оборота недвижимости [Текст] // Бюллетень нотариальной практики. – 2005. – № 3. – С. 11. [↑](#footnote-ref-29)
30. Ильин Д.И. Законодательство о недвижимости: проблемы содержания употребляемых понятий [Текст] // Журнал российского права. – 2008. – № 5. – С. 27; Петрова С.М. Споры о регистрации прав на недвижимость [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 20. – С. 11; Козлов М. Регистратор в процессе [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 13. – С. 9. [↑](#footnote-ref-30)
31. Кущенко В.В. Правовой режим недвижимости: проблемы и пути их решения [Текст] // Законодательство и экономика. – 2006. – № 10. – С. 25. [↑](#footnote-ref-31)
32. Бондаренко Д.В. Заключение и регистрация договора аренды нежилых помещений [Текст] // Право и экономика. – 2008. – № 3. – С.29. [↑](#footnote-ref-32)
33. Комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (постатейный) [Текст] / Под ред. Ткача А.Н. – М., ЗАО Юстицинформ. 2007. – С. 160. [↑](#footnote-ref-33)
34. СЗ РФ. - 1998. - № 29. - Ст. 3400. [↑](#footnote-ref-34)
35. Козлова Е.Б. Государственная регистрация прав должника на объект недвижимости в рамках исполнительного производства [Текст] // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2008. – № 7. – С. 14. [↑](#footnote-ref-35)
36. СЗ РФ. – 1998. – № 8. – Ст. 963. [↑](#footnote-ref-36)
37. Российская газета. – 2003. – № 201. – С. 12. [↑](#footnote-ref-37)
38. СЗ РФ. – 1996. – № 1. – Ст. 16. [↑](#footnote-ref-38)
39. Стешенко Л.А., Шамба Т.М. Нотариат в Российской Федерации: Учебник для вузов. [Текст] – М., ИНФРА-М. 2008. – С. 259-260. [↑](#footnote-ref-39)
40. Скловский К. Дикому рынку - соответствующий закон [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 2. – С. 4; Скловский К. Замечания на проект закона о возникновении права собственности у добросовестного приобретателя недвижимости [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 2003. – № 2. – С. 57. [↑](#footnote-ref-40)
41. Определение Президиума Верховного Суда РФ № 47пв03 от 14.01.2004 года // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2004. – № 5. – С. 32. [↑](#footnote-ref-41)
42. СЗ РФ. – 2003. – № 17. – Ст. 1657. [↑](#footnote-ref-42)
43. Вестник Конституционного Суда РФ. – 2004. – № 5. – С. 23. [↑](#footnote-ref-43)
44. СЗ РФ. – 2003. – № 17. – Ст. 1657. [↑](#footnote-ref-44)
45. Витрянский В.В. Гражданский кодекс и суд [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 1997. – №7. – С. 131-132. [↑](#footnote-ref-45)
46. Белов В.А. Добросовестность, разумность, справедливость как принципы гражданского права [Текст] // Законодательство. – 1998. – № 8. – С. 49. [↑](#footnote-ref-46)
47. Емельянов В.И. Разумность, добросовестность, не злоупотребление гражданскими правами. [Текст] – М., Дело. 2008. – С. 91. [↑](#footnote-ref-47)
48. Новицкий И.Б. Принцип доброй совести в проекте обязательственного права [Текст] // Избранные труды по гражданскому праву. – М., Статут. 2006. – С. 128. [↑](#footnote-ref-48)
49. Папкова О.А. Усмотрение суда. [Текст] – М., Юнити. 2005. – С. 110. [↑](#footnote-ref-49)
50. Вестник ВАС РФ. – 1998. – .№ 10. – С. 38. [↑](#footnote-ref-50)
51. Ефимов А.Ф. Настольная книга судьи по гражданским делам. [Текст] – М., Волтерс Клувер. 2008. – С. 235-236. [↑](#footnote-ref-51)
52. Рахмилович В.А. О праве собственности на вещь, отчуждаемую неуправомоченным лицом добросовестному приобретателю (к вопросу о приобретении права от неуправоменного лица) [Текст] // Проблемы современного гражданского права: Сб. статей. – М., Статут. 2000. – С. 135. [↑](#footnote-ref-52)
53. Егоров А.В., Ерохова М.А., Ширвиндт А.М. Обобщение применения арбитражными судами норм ГК РФ о вещно-правовых способах защиты права [Текст] // Вестник гражданского права. – 2007. – № 4. – С. 41. [↑](#footnote-ref-53)
54. Рахмилович В.А. О праве собственности на вещь, отчуждаемую неуправомоченным лицом добросовестному приобретателю (к вопросу о приобретении права от неуправоменного лица) [Текст] // Проблемы современного гражданского права: Сб. статей. – М., Статут. 2000. – С. 128. [↑](#footnote-ref-54)
55. Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2 ч. Ч. 2. [Текст] – М., Статут. 2005. – С. 53. [↑](#footnote-ref-55)
56. Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы [Текст] – М., Статут. 2008. – С. 131. [↑](#footnote-ref-56)
57. Гражданское право Ч. 2. [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2008. – С. 493. [↑](#footnote-ref-57)
58. Хохлов С.А. Право собственности и другие вещные права [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 1995. – № 8. – С. 123-125. [↑](#footnote-ref-58)
59. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права [Текст] – М., Статут. 2006. – С.183, 184. [↑](#footnote-ref-59)
60. Дождев Д.В. Римское частное право. [Текст] – М., Норма. 2007. – С.379. [↑](#footnote-ref-60)
61. Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2 ч. Ч. 2. [Текст] – М., Статут. 2005. – С. 54. [↑](#footnote-ref-61)
62. Толстой Ю.К. Приобретательная давность [Текст] // Правоведение. – 1992. – № 3. – С. 25. [↑](#footnote-ref-62)
63. Советское гражданское право. Т 1 [Текст] / Под ред. Генкина Д.М. – М., Юрлитиздат. 1950. – С. 272-273; Советское гражданское право. Т. 1 [Текст] / Под ред. Рясенцева В.А. – М., Юридическая литература. 1965. – С.169; Советское гражданское право. Т. 1 [Текст] / Под ред. Красавчикова О.А. – М., Высшая школа. 1968, – С.306-307; Гражданское право. Т. 1 [Текст] / Под ред. Орловского П.Е., Корнеева С.М. – М., Статут, 2006. – С.281. [↑](#footnote-ref-63)
64. Черепахин Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву. [Текст] – М., Юридическая литература. 1962. – С. 41, 44. [↑](#footnote-ref-64)
65. Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2 ч. Ч. 2. [Текст] – М., Статут. 2005. – С. 61. [↑](#footnote-ref-65)
66. Мейер Д.И. Указ. соч. – С.80. [↑](#footnote-ref-66)
67. Пуляевская Л.В. Основания приобретения права собственности гражданами. Автореф. диссерт. канд. юрид. наук. [Текст] – Саратов., 2002. – С.7. [↑](#footnote-ref-67)
68. СЗ РФ. - 1997. - №30. - Ст.3594. [↑](#footnote-ref-68)
69. Иоффе О. Избранные труды по гражданскому праву: [Текст] – М., Статут. 2000. – С. 101. [↑](#footnote-ref-69)
70. Гражданское право: В 2 т. Том 1. Общая часть: Учебник. [Текст] / Отв. ред. Суханов Е.А. – М., Волтерс Клувер. 2008. – С. 37. [↑](#footnote-ref-70)
71. Масевич М.Г. Основания приобретения права собственности на бесхозяйственные вещи. [Текст] // Проблемы современного гражданского права: Сб. статей. – М., Городец. 2008. – С. 173-174. [↑](#footnote-ref-71)
72. Рахмилович В.А. О праве собственности на вещь, отчуждаемую неуправомоченным лицом добросовестному приобретателю (к вопросу о приобретении права от неуправоменного лица) [Текст] // Проблемы современного гражданского права: Сб. статей. – М., Статут. 2000. – С. 138-139. [↑](#footnote-ref-72)
73. СЗ РФ. – 2005. – .№ 1 (часть 1). – Ст. 43. [↑](#footnote-ref-73)
74. Скловский К. Дикому рынку — соответствующий заслон [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 2. – С. 4. [↑](#footnote-ref-74)
75. Люшня А.В. Иск о признании права собственности и исковая давность [Текст] // Журнал российского права. – 2008. – № 7. – С. 66. [↑](#footnote-ref-75)
76. О внесении изменений в статью 223 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Текст]: [Федеральный закон № 217-ФЗ, от 30.12.2004 года] // СЗ РФ. – 2005. – .№ 1 (часть 1). – Ст. 43. [↑](#footnote-ref-76)
77. П. 19 О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Текст]: [Постановление Пленума ВАС РФ № 8 от 25.02.1998 года] // Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 10. – С. 38. [↑](#footnote-ref-77)
78. Гражданское право Ч. 1. [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2008. – С. 280. [↑](#footnote-ref-78)
79. Гражданское право: В 2 т. Том 1. Общая часть: Учебник. [Текст] / Отв. ред. Суханов Е.А. – М., Волтерс Клувер. 2008. – С. 723. [↑](#footnote-ref-79)
80. Баглай М.В. Конституционное право Российской Федерации: Учебник для вузов. [Текст] – М., Норма. 2008. – С. 253. [↑](#footnote-ref-80)
81. Права человека: Учебник. для вузов [Текст] / Отв. ред. Лукашева Е.А. – М., Юнити-Дана. 2007. – С.410. [↑](#footnote-ref-81)
82. Слюсаренко М. Понятие защиты гражданских прав в суде [Текст] // Юрист. – 2001. – № 28. – С. 27. [↑](#footnote-ref-82)
83. Киселев А.А. Недействительные сделки: проблемы составов, квалификации и правовых последствий. [Текст] – М., Юрист. 2004. – С. 145. [↑](#footnote-ref-83)
84. Гражданское право. Часть первая: Ученик. [Текст] / Отв. ред. Мозолин В.П., Масляев А.И. – М., Юрист. 2007. – С. 284-285. [↑](#footnote-ref-84)
85. Генкин Д.М. Право собственности в СССР. [Текст] – М., Госюриздат. 1961. – С. 155 [↑](#footnote-ref-85)
86. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: Учебно-практ. пособие. [Текст] – М., Юрайт. 2005. – С.315. [↑](#footnote-ref-86)
87. Кущенко В.В. Смена направленности при закреплении и защите права собственника на жилую недвижимость в российском законодательстве [Текст] // Право и экономика. – 2006. – № 9. – С. 23. [↑](#footnote-ref-87)
88. П. 4 Обзора практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Текст]: [Информационное письмо ВАС РФ № 13, от 28.04.1997 г.] // Вестник ВАС РФ. – 1997. –.№ 7. – С. 42. [↑](#footnote-ref-88)
89. Гамбаров Ю.С. Курс гражданского права. Т. 1. Часть общая. [Текст] – М., Статут. 2001. – С.411. [↑](#footnote-ref-89)
90. Гражданское право Ч. 1. [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2008. – С. 462. [↑](#footnote-ref-90)
91. Витрянский В.В. Недействительность сделок в арбитражно-судебной практике. Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. [Текст] – М., Статут. 2004. – С. 139. [↑](#footnote-ref-91)
92. Мурашко М.С. Особенности виндикации и реституции [Текст] // Российская юстиция. – 2005. – № 6. – С. 10. [↑](#footnote-ref-92)
93. Гражданское право Ч. 1. [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2008. – С. 554. [↑](#footnote-ref-93)
94. Гражданское право Ч. 1. [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2008. – С. 554. [↑](#footnote-ref-94)
95. Витрянский В.В. Недействительность сделок в арбитражно-судебной практике. Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. [Текст] – М., Статут. 2004. – С.87. [↑](#footnote-ref-95)
96. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: Учебно-практ. пособие. [Текст] – М., Юрайт. 2005. – С.313. [↑](#footnote-ref-96)
97. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: Учебно-практ. пособие. [Текст] – М., Юрайт. 2005. – С. 319. [↑](#footnote-ref-97)
98. Рыбаков В.А., Тархов В.А. Собственность и право собственности. [Текст] – М., Норма. 2007. – С. 174. [↑](#footnote-ref-98)
99. Кочеткова Ю.А. Соотношение вещно-правовых и обязательственно-правовых способов защиты права собственности: древнеримские истоки и современная Россия [Текст] // Актуальные проблемы гражданского права. Вып. 2 / Под ред. Брагинского М.И. – М., Статут. 2000. – С. 28-43; Чередникова М.В. О вещных правах по Гражданскому кодексу Российской Федерации [Текст] // Актуальные проблемы гражданского права / Под ред. Алексеева С.С. – М., Юрайт. 2000. – С. 121-122. [↑](#footnote-ref-99)
100. Определение Верховного Суда РФ № 32-В03-9, от 02.04.2004 года // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2004. – № 11. – С. 32. [↑](#footnote-ref-100)
101. Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 10. – С. 38. [↑](#footnote-ref-101)