**Дипломная работа**

**Тема: Понятие недвижимости и сделок с ней**

**Содержание**

Введение

Глава 1 Понятие недвижимости и сделок с ней

1.1 Понятие и правовой режим недвижимости, ее место в системе объектов недвижимости

1.2 Проблемы права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации

Глава 2 Защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве

2.1 Определение добросовестного приобретателя в российском гражданском праве

2.2 Общая характеристика норм ГК РФ в отношении добросовестного приобретателя имущества

2.3 Ограничение виндикации как основной механизм защиты добросовестного приобретателя недвижимого имущества

Заключение

Библиографический список

# Введение

Актуальность темы исследования. Положение добросовестного приобретателя на протяжении веков представляет собой одну из наиболее спорных проблем в науке гражданского права. Изучение развития положений о защите прав этого участника гражданского оборота представляет собой весьма интересную задачу, как с точки зрения законодательных установлений (начиная с римского права и заканчивая положениями современных законодательств континентальной Европы и стран системы общего права), так и с точки зрения доктрины.

Настоящая работа посвящена изучению проблем, связанных с регулированием положения добросовестного приобретателя в контексте предоставления ему гражданско-правовой защиты его прав, в первую очередь ограничения виндикации и приобретения им права собственности на предоставляемую ему недвижимое имущество, с учетом накопленного опыта регулирования этих отношений в российском и европейских законодательствах.

Продолжительный период отрицания права частной собственности привел к тому, что в результате перехода к рыночным ценностям в правосознании произошел резкий поворот в отношении к праву собственности: очевидно стремление законодателя и ученых-цивилистов предоставить собственнику максимальный объем защиты и гарантий его права. При этом нельзя не заметить некоторой тенденции к тому, что подчас право собственности воспринимается в том либерально-ортодоксальном духе, который был характерен для эпохи раннего капитализма; е то время как уже в конце девятнадцатого века понятие собственности претерпело эволюцию, в результате которой собственность стала пониматься не как право неограниченно и исключительно от других пользоваться, владеть и распоряжаться, а как «относительно полная защита пользования благами в пределах тех ограничений, которые установлены в интересах всего общества»[[1]](#footnote-1).

В связи с этим позиция, в соответствии с которой защита собственника может быть расширена за счет ограничения прав других лиц, что применительно к добросовестному приобретателю означает, в частности, возможность использования в качестве защиты исков о применении последствий недействительности ничтожных сделок, представляется нежелательной крайностью, пусть и вызванной благородным стремлением законодателя и судей воздать должное праву собственности за долгие годы его отрицания со стороны правовой науки.

Несомненно, вопрос о защите добросовестного приобретателя как полноправного участника гражданского оборота - это вопрос о безопасности и стабильности всего гражданского оборота в целом, в чем проявляется социальная значимость гражданского права в самом широком смысле этого слова. Проблема эта в первую очередь сводится к признанию за добросовестным приобретателем права собственности на получаемое им по сделке имущество, а также к определению места этого основания приобретения права собственности в системе других способов, предусмотренных действующим гражданским законодательством.

Степень научной разработанности исследования основывается на трудах классиков цивилистики и философии: дореволюционных российских цивилистов - К.Н. Анненкова, А.Л, Боровиковского, А.Э. Бардзкого, М, Бруна, Е.В. Васьковского, Владимирского-Буданова, Ю.С. Гамбарова, В.М. Гордона, А.М. Гуляева, Н.Л. Дювернуа, Н. Елеонского, А.И.Загоровского, К.П. Змирлова, Н. Кремлева, Д.И. Мейера Н.О. Нерсесова, Д. Перевощикова, Л.И. Пстражицкого, К.П. Победоносцева, И.А. Покровского, И.Н. Трепицына, В.М. Хвостова, Г.Ф. Шершеневича, и др.; представителей советской и современной науки российского гражданского права: М.М. Агаркова, Б.Б. Черепахина, Г.Н. Амфитеатрова, Ю.К. Толстого, А.В. Бенедиктова, Д.М. Генкина, О.С. Иоффе, К.И. Скловского, В.В. Витрянского, М.И. Брагинского, Е.А, Суханова, А.А.Рубанова, А.П. Сергеева, Л. Щенниковой и др.

Объектом исследования стали понятие недвижимости и сделок с ней, понятие добросовестного приобретения, его защиты в современной правоприменительной практике.

Предмет исследования нормы гражданского законодательства, научные публикации, материалы судебной практики.

Цель работы - выявление тех признаков и юридических черт понятия добросовестного приобретения имущества, которые обусловили возникновение в законодательстве и науке гражданского права института защиты добросовестного приобретателя; определение места этого института в системе гражданского права и анализ составляющих его норм; выработка особого механизма защиты прав добросовестного приобретателя и предложений по интеграции его в действующее российское законодательство.

Методологической базой исследования являются историко-правовой, сравнительно-правовой, системно-структурный, логико-теоретический методы изучения социально-правовых явлений, метод правового моделирования и другие методы.

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

# Глава 1 Понятие недвижимости и сделок с ней

# 1.1 Понятие и правовой режим недвижимости, ее место в системе объектов недвижимости

Деление вещей на движимые и недвижимые, ведущее свою историю из римского права, основано на естественных свойствах объектов. Особенности же оборота движимости и недвижимости, как неоднократно отмечалось в литературе, обусловлены большей социально-экономической ценностью недвижимого имущества. Вследствие этого оборот недвижимых вещей в сравнении с оборотом движимого имущества традиционно регламентируется более строгими правилами. К.П. Победоносцев, отмечая указанное обстоятельство, писал о том, что "свободное обращение есть необходимое свойство движимости, которая по природе своей переменяет место в гражданском обороте. Напротив того, недвижимое, привязанное к земле, по природе своей сохраняет свое местоположение. Посему движимое есть имущество, так сказать, безъименное перед законом, тогда как недвижимость непременно носит на себе имя своего хозяина"[[2]](#footnote-2).

В современном российском гражданском праве с легкостью обнаруживаются подтверждения сказанному выше. Так, в соответствии со ст. 223 ГК РФ право собственности на движимое имущество у приобретателя, если иное не предусмотрено договором, возникает с момента передачи. И напротив, приобретение недвижимых вещей всегда сопряжено с необходимостью государственной регистрации сделки и (или) права собственности (п. 1 ст. 131, ст. 164, ст. 223, п. 1 ст. 551 ГК РФ). Различие в правовом режиме движимых и недвижимых вещей в той или иной степени проявляется не только в моменте возникновения права собственности, но и в способах его осуществления, месте исполнения обязательств с ними связанных (ст. 316 ГК РФ), различных сроках приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ), способах защиты нарушенных прав и т.д.

Действительно, понятие недвижимости в российском праве сформулировано таким образом, что решение вопроса о содержании категории недвижимости приобретает не только теоретическое значение. Отнесение конкретного объекта к категории движимого либо недвижимого имущества во всех случаях имеет практический смысл и влечет соответствующие правовые последствия. Рассмотрим это утверждение на конкретном примере.

Индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о сносе самовольной постройки - бетонно-растворного узла[[3]](#footnote-3). Ссылаясь на ст. 12, 222, 304, 305 ГК РФ, индивидуальный предприниматель свои требования мотивировал тем, что бетонно-растворный узел возведен без его согласия, при отсутствии разрешения компетентных органов, препятствует эксплуатации сушильно-раскройного цеха. Решением арбитражного суда первой инстанции исковые требования индивидуального предпринимателя были удовлетворены.

Арбитражный суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции и, придя к выводу, что требование, основанное на ст. 222 ГК РФ, не подлежит удовлетворению, поскольку бетонно-растворный узел не является недвижимым имуществом, отказал в иске.

В кассационной жалобе индивидуальный предприниматель ставил вопрос об отмене постановления суда апелляционной инстанции как принятого с нарушением норм материального права. По его мнению, бетонно-растворный узел представляет собой объект капитального строительства, поскольку установлен на фундаменте с подведением инженерных коммуникаций, прочно связан с землей, и его перемещение без несоразмерного ущерба невозможно.

Проверив законность состоявшихся судебных актов, арбитражный суд кассационной инстанции оставил без изменения постановление апелляционной инстанции. При этом он подтвердил, что положения ст. 222 ГК РФ могут применяться только в отношении недвижимых вещей, а бетонно-растворный узел таковой не является, поскольку представляет собой мобильное (инвентарное) сборно-разборное сооружение, состоящее из отдельных элементов, соединенных в конструктивную систему на месте эксплуатации, размещающееся на опорах (основании) с подключением инженерно-технологического оборудования, обеспечивающих подачу сырья, воды, электроэнергии. Обращает на себя внимание тот факт, что, по мнению суда кассационной инстанции, истец не привел надлежащих обоснований в подтверждение факта принадлежности бетонно-растворного узла к недвижимому имуществу, что и послужило основанием для отказа в иске.

Таким образом, неправильная квалификация объекта как недвижимого повлекла за собой невозможность защитить нарушенные права избранным способом. Рассмотренное дело является далеко не единственным спором, разрешение которого ставится в прямую зависимость от отнесения предмета спора к движимому либо недвижимому имуществу[[4]](#footnote-4).

Поскольку оборотоспособность объектов движимого и недвижимого имущества различна, вопрос о юридической квалификации объекта во всех случаях приобретает особую важность. В публикациях практиков, посвященных данной тематике, отмечается, что необходимость юридической квалификации объекта как недвижимого имущества наталкивается на непреодолимые преграды, причиной которых является отсутствие законодательно закрепленных критериев, по которым объект может быть безусловно отнесен к недвижимому имуществу[[5]](#footnote-5).

Однако, прежде чем переходить к рассмотрению критериев отнесения объекта к недвижимому имуществу, представляется необходимым проанализировать используемую законодателем терминологию. Легальное определение, содержащееся в ст. 130 ГК РФ, демонстрирует отождествление законодателем таких понятий, как (1) недвижимость, (2) недвижимая вещь и (3) недвижимое имущество.

К рассмотрению взаимосвязи указанных понятий обращаются многие современные правоведы[[6]](#footnote-6). Если отвлечься от некоторых частностей, характеризующих точки зрения разных авторов, то можно выделить два сложившихся направления по определению соотношения данных понятий.

Представители первого, основываясь на использованном законодателем порядке употребления терминов, приходят к выводу о синонимичности понятий "недвижимая вещь", "недвижимое имущество" и "недвижимость"[[7]](#footnote-7).

В этой связи предпочтительней выглядит позиция авторов, разделяющих понятия "недвижимая вещь" и "недвижимое имущество". Так, Н.В. Диаковская прямо указывает, что недвижимое имущество включает в свое содержание как недвижимые вещи, так и имущественные права[[8]](#footnote-8). Подтверждение такому пониманию находим в ст. 132 ГК РФ, определяющей предприятие в целом как имущественный комплекс, признаваемый недвижимостью, в состав которой входят различные категории имущества, предназначенные для деятельности, включая, помимо недвижимых вещей, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права, требования, долги и исключительные права. При таком подходе становится очевидным, что определение недвижимости, данное в ст. 130 ГК РФ, более соответствует понятию "недвижимая вещь", а в ст. 132 ГК РФ - понятию "недвижимое имущество".

Развивая указанный подход, Г.В. Чубуков делает вывод о том, что понятие "недвижимость" также обладает индивидуальным содержанием и должно пониматься не как синоним понятия "недвижимое имущество", а как "совокупность объектов природы, не перемещаемых на земной поверхности в силу их естественного (нерукотворного) происхождения и размещения на земле"[[9]](#footnote-9).

Между тем другие исследователи, основываясь на содержании ст. 1 ФЗ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[[10]](#footnote-10) (далее - Закон о регистрации) и ст. 132 ГК РФ, указывают на использование законодателем терминов "недвижимое имущество" и "недвижимость" в качестве синонимов[[11]](#footnote-11).

Анализ содержания ст. 130 ГК РФ свидетельствует, что российский законодатель, формулируя понятие недвижимости, объединил оба указанных подхода. Во-первых, данная статья содержит общий принцип признания объекта недвижимой вещью: прочная связь с землей, предполагающая невозможность его перемещения без несоразмерного ущерба назначению. Во-вторых, здесь же содержится перечень недвижимых вещей с дополнительным указанием на возможность его пополнения законом.

Особого внимания при анализе определения недвижимости в российском праве требуют критерии отнесения тех или иных объектов к указанной категории.

Первый легальный критерий, выделяющий в особую группу природные ресурсы, основан на естественной природе происхождения вещей. Данную группу составляют нерукотворные объекты, созданные в ходе эволюции нашей планеты. Г.Б. Чубуков называет такие объекты недвижимостью "в подлинном смысле слова... поскольку их перемещение на поверхностном слое планеты Земля невозможно"[[12]](#footnote-12). Положение в пространстве природных ресурсов не может быть изменено даже при вложении несоразмерных затрат, поскольку сами они создают окружающую среду жизнедеятельности человека. В этой связи у большинства ученых данный критерий отнесения объектов к недвижимости возражений не вызывает. К характеристикам этого вида недвижимости Е.С. Болтанова, в частности, относит: наличие индивидуальных отличительных признаков объекта (это юридическая, а порой и фактическая незаменимость); стационарность (наличие механической или органической связи с конкретным земельным участком и изначальная непредназначенность объекта для перемещения в пространстве); постоянство местонахождения относительно системы координат[[13]](#footnote-13).

Вторым легальным критерием определения недвижимости является связь объектов с землей, причем настолько прочная, что перемещение объекта в пространстве вызывает несоразмерный ущерб их назначению. Оценочный характер данного критерия, являющийся особенностью российской правовой системы, вызывает наибольшее количество дискуссий в научном сообществе.

В.И. Синайский еще сто лет назад отмечал, что данный критерий нельзя принимать во внимание "при успехах современной техники в перемещении предметов"[[14]](#footnote-14). Придерживаясь аналогичной точки зрения, Г.Ф. Шершеневич писал о том, что "вопрос о прочности и связи строения с землею не может быть решен принципиально с полной точностью"[[15]](#footnote-15). Современные ученые также высказывают обоснованные сомнения в отношении названного критерия[[16]](#footnote-16).

В содержании ст. 130 ГК РФ среди объектов, отнесенных к недвижимости по данному основанию, прямо указаны здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также все, что прочно связано с землей и перемещение чего невозможно без нанесения несоразмерного ущерба. Буквальное толкование данной нормы приводит к выводу, что в качестве объектов недвижимости в обороте могут участвовать такие специфические объекты, как асфальтные покрытия, заборы, скамейки, автодороги, подкрановые пути и т.п. имущество.

Подобное положение вещей, на наш взгляд, чрезвычайно усложнило бы гражданский оборот. В качестве выхода из него видится дальнейшая разработка предложения, уже высказанного в литературе: наделение статусом недвижимости только объектов, имеющих самостоятельное значение с одновременным учетом объектов, имеющих обслуживающий характер, в качестве их неотъемлемых принадлежностей[[17]](#footnote-17). В противном случае правоприменителям в попытке урегулировать данный вопрос не остается ничего иного, как изобретать новые для гражданского права понятия, подобно предложенной Н. Щербаковым квалификации асфальтного покрытия в качестве "свойства земельного участка"[[18]](#footnote-18).

Вызывает возражения и некоторая внутренняя противоречивость, заложенная в формулировку рассматриваемого критерия: одновременное указание на наличие прочной связи объекта с земельным участком и несоразмерный ущерб, вызываемый перемещением. Неясно, необходимо ли каждый раз устанавливать наличие обоих критериев либо достаточно присутствия одного из них.

Буквальное толкование содержания данного критерия, сформулированного через логическую связку "и", требует одновременного присутствия обеих составных частей. Судебная же практика при установлении смысла данной нормы в ряде случаев считает достаточным для признания вещи недвижимой наличия только прочной связи с землей и даже не рассматривает вопрос об ущербе, способном возникнуть вследствие ее перемещения.

Так, Президиум ВАС РФ, рассматривая спор между государственным предприятием и обществом с ограниченной ответственностью, должен был решить, является ли переданный предприятием обществу по договору мены промышленный холодильник недвижимостью[[19]](#footnote-19). Президиум ВАС РФ указал, что имеющиеся в деле данные о характере работ по привязке фундамента к местности, по изготовлению фундамента холодильника и монтажу холодильника свидетельствуют о возведении сооружения, относящегося к недвижимому имуществу, прочно связанному с землей. Вопросу о характере ущерба, причиненного перемещением объекта, Президиум ВАС РФ придал вторичное значение, отметив лишь, что выводы суда кассационной инстанции о том, что холодильник является движимым имуществом, нельзя признать обоснованными, поскольку представленные суду документы не позволяют сделать вывод: перемещение холодильника не будет связано с несоразмерным ущербом для использования его по назначению.

Вводя критерий несоразмерного ущерба, ни закон, ни подзаконные акты не дают ответа на вопрос, что следует понимать под таковым. Д.В. Петров, говоря о недостатках данного критерия, справедливо отмечает: "...ни законодатель, ни практика не дают ответа на вопрос о том, насколько (на 1/2, 1/3, 1/4 и т.д.) должна уменьшиться стоимость объекта недвижимости"[[20]](#footnote-20). Немаловажным является и вопрос о том, что должно приниматься за базовое значение стоимости. Сложившаяся на сегодняшний день правоприменительная практика в качестве таковой признает остаточную стоимость объектов[[21]](#footnote-21), хотя, думается, что исходя из общих принципов гражданского права таковой должна признаваться только рыночная стоимость имущества.

Учитывая отмеченные недостатки, в литературе высказывается предложение заменить данный критерий на критерий юридической связи объекта с землей, предполагающий признание недвижимым имуществом только объектов, земля под которыми принадлежит владельцу на праве собственности. Соответственно, строениям на чужой земле предлагается оставить статус движимого имущества. Выражая несогласие с подобным подходом, приведем слова Л. Щенниковой: "В современных российских условиях, когда многие собственники зданий и сооружений владеют и пользуются земельными участками на праве аренды, большинство объектов недвижимости одновременно перестанут быть таковыми"[[22]](#footnote-22).

Помимо вышеназванных двух критериев отнесения объектов к недвижимости (естественная природа происхождения вещей и прочная связь объектов с землей), ст. 130 ГК РФ оперирует также и третьим критерием. В соответствии с ним к недвижимым вещам отнесены объекты, которые по своей природе движимы, но, учитывая их важность для государственных интересов, подпадают под правовой режим недвижимости (юридический критерий). Таким образом, третьим критерием выступает значимость объектов. К недвижимости по закону относятся воздушные, морские суда и суда внутреннего плавания, космические объекты, подлежащие государственной регистрации.

В отношении данной группы объектов допустимо признать правоустанавливающий характер государственной регистрации прав[[23]](#footnote-23) (при этом немаловажно, что регистрация этих недвижимых вещей осуществляется по особым правилам, отличным от регистрации недвижимости, являющейся таковой в силу естественных свойств). В данном случае законодатель подчеркивает необходимость ее осуществления именно потому, что у такого рода объектов отсутствуют объективно присущие недвижимым объектам признаки, и государственная регистрация, таким образом, становится конститутивным признаком, "благодаря которому на соответствующие виды движимого имущества распространяется в определенных пределах установленный для недвижимости правовой режим"[[24]](#footnote-24).

Однако еще в XIX в. Д.И. Мейер указывал, что нет необходимости, "чтобы юридическое деление имуществ на недвижимые и движимые совпадало с физической неподвижностью или подвижностью вещей: в области права это деление имуществ имеет то значение, что одни определения связываются с имуществами недвижимыми, другие - с имуществами движимыми; но действительно ли имущество, признаваемое по закону недвижимым, неподвижно по своей природе, или оно подвижно - это все равно; и если, например, законодатель найдет нужным какое-либо определение, касающееся недвижимого имущества, распространить и на имущество движимое, то определение это будет применяться и к движимому имуществу, и наоборот"[[25]](#footnote-25). Полагаем, что и в настоящее время данное утверждение не потеряло своей актуальности.

В завершение рассмотрения определения понятия недвижимости по российскому праву отметим, что использованные законодателем квалификационные критерии в настоящее время подвергаются критике со стороны большинства юридической общественности. В литературе высказываются замечания, вызывающие оживленную дискуссию, однако о единой разделяемой всеми авторами позиции говорить не приходится. Разные авторы предлагают разное число дефинитивных признаков: от классического гражданско-правового "наличия неразрывной связи с землей и невозможности перемещения имущества без несоразмерного ущерба назначению" и альтернативно выработанного смежными отраслями права - "степени общественной опасности деяния, посягающего на то или иное имущество"[[26]](#footnote-26), до целой системы критериев, только совокупное применение которых признается достаточным для определения природы объекта[[27]](#footnote-27). На практике это приводит к тому, что владелец имущества, как правило, далекий от научного понимания категории недвижимости, должен по своему усмотрению решать указанный вопрос. Однако неблагоприятные последствия неправильной квалификации возникают для гражданского оборота в целом.

Применение не одного, а нескольких критериев для отнесения имущества к недвижимому подтверждает неоднородность состава недвижимого имущества в российском праве, позволяющую отдельным ученым делать вывод о том, что единственной общей чертой правового режима недвижимости оказывается государственная регистрация прав.

Действительно, простое сопоставление физических свойств объектов, относимых к недвижимости по российскому гражданскому праву, не позволяет выявить их единой физической сущности. Дополнительную сложность в этом вопросе создает положение ст. 130 ГК РФ, предусматривающее, что законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество, формально не подпадающее под указанные критерии. Таковым по действующему законодательству выступает предприятие как имущественный комплекс (ст. 132 ГК РФ), а также жилые и нежилые помещения (ст. 1 Закона о регистрации). С формальной точки зрения данные объекты недвижимого имущества не соответствуют ни одному из рассмотренных критериев. Предприятие, как было отмечено, представляет собой совершенно особое гражданско-правовое образование - некую юридическую фикцию вещи, помещение - конструктивную часть здания - недвижимости по природе. Вместе с тем прямое указание данных объектов в законе не оставляет сомнений в распространении на них правового режима недвижимости. В настоящее время полагаем возможным говорить лишь о единой юридической сущности данной категории объектов гражданских прав, заключающейся в особом правовом режиме их участия в обороте.

Учитывая, что на практике меньше всего проблем возникает с квалификацией недвижимости "по закону", поскольку объекты прямо поименованы в нормативном акте, представляется рациональным распространить данный подход на дефиницию в целом. При этом простое перечисление объектов ввиду постоянного развития экономики и технологий способно исправить ситуацию только на очень короткий срок.

В этой связи представляется оптимальным сформировать в законе некий закрытый перечень объектов, при этом классифицируя их. Вопрос об основаниях такой классификации требует отдельного полноценного исследования. Здесь же отметим лишь, что подход к построению перечня объектов должен основываться на безусловном признании недвижимым земельного участка с квалификацией иных объектов в качестве его принадлежностей. Концептуальный подход к категории недвижимости "по закону" может остаться прежним, однако разрозненные в настоящее время по различным законодательным актам объекты целесообразно объединить в единый перечень.

# 1.2 Проблемы права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации

Вопрос о правах на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих государственной регистрации, в юридической литературе рассматривается в качестве одного из наиболее значимых. От ответа на этот вопрос зависит успех не только в создании современной общетеоретической и отраслевой юридической теории порядка приобретения и реализации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, но и сама судьба вещных прав их носителей, а также динамичное развитие рыночной экономики и демократии в нашей стране. Между тем вопрос об основаниях и порядке приобретения, закрепления и реализации прав на недвижимое имущество, самой судьбе вещных прав их носителей как факторах ускорения экономической модернизации страны в юридической литературе обстоятельно не исследован. Причина здесь, по-видимому, заключается, во-первых, в том, что в литературе вещные права и сделки с имуществом традиционно рассматривались и продолжают рассматриваться, как правило (и это, конечно же, правильно и необходимо), в гражданско-правовом[[28]](#footnote-28), экономическом, социальном ракурсах[[29]](#footnote-29). Во-вторых, необходимость исследования вещных прав и сделок с ними, подлежащих государственной регистрации, как самостоятельная юридическая проблема возникла сравнительно недавно, когда ст. 131 ГК РФ сформулировала основные положения проведения государственной регистрации недвижимости. В-третьих, с принятием Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" проблема исследования прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на первый взгляд, была решена. В ч. 1 ст. 4 этого Закона сказано: "Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии со ст. ст. 130, 131, 132 и 164 ГК РФ, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации (ограничению) обременения прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда"

Однако, несмотря на значимость этой нормы в определении круга прав на недвижимое имущество и сделок с ним, она противоречит п. 2 ч. 1 ст. 130 ГК РФ и потому не раскрывает полностью перечень видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих государственной регистрации, и вот почему: п. 2 ч. 1 ст. 130 ГК РФ прямо говорит о государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов, а ч. 1 ст. 4 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", напротив, исключает перечисленные вещи из круга прав, подлежащих этой регистрации. Воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты - это такое недвижимое имущество, которое в силу своей специфики в большей мере, чем какая-либо другая недвижимость, нуждается в государственной регистрации. И такая регистрация существует. Она, как будет показано далее, проводится в соответствии с другими законами, например КТМ РФ[[30]](#footnote-30). В связи со сказанным формулировка п. 1 ст. 4 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" должна быть изменена. В ней должна идти речь не об исключении прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты из системы государственной регистрации, а всего лишь о неприменении названного Закона при проведении государственной регистрации к таким правам[[31]](#footnote-31).

Кроме того, законодательство в этой части урегулирования социальных связей еще не дает четкого и ясного ответа на три важнейших для теории и практики государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним вопроса: "какова природа той связи, которая существует между правами на имущество и сделок с ним, с одной стороны, и их государственной регистрацией - с другой; как эти юридические явления соотносятся друг с другом; каковы виды прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которые в соответствии с законом подлежат государственной регистрации и в чем заключается их специфика? Нерешенность этих проблем является одной из главных и основных причин нестабильности законодательства этого блока. Достаточно сказать, что с 31 января 1998 г. (время вступления в юридическую силу Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделки с ним") только в этот Закон 15 раз вносились различные поправки. Законодательство здесь станет стабильным лишь тогда, когда ученые-юристы дадут нужное обоснование ответа на поставленные вопросы на общетеоретическом уровне. Их решение станет надежной методологической основой для решения отдельных дискуссионных вопросов юридической деятельности, поможет представителям отраслевых юридических наук правильно определить предмет своих исследований при изучении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним как одного из видов юридического процесса.

Важно рассмотреть и охарактеризовать при этом ту связь, которая объединяет права на недвижимое имущество и сделки с ним с их государственной регистрацией. Анализ действующего законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и практики его реализации показал, что между правами на недвижимое имущество и сделками с ним и их государственной регистрацией существует не любая, а юридическая связь. Причем она, как это следует из соответствующих предписаний законодательства о государственной регистрации прав, имеет обязательное юридическое значение. Например, ст. 4 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" названа "Обязательность государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделки с ним". В то же время неисполнение этой обязанности не обеспечено мерами государственного принуждения. Более того, заявитель, руководствуясь ст. 16 названного Федерального закона, может вообще не регистрировать свое имущество и не нести при этом никакой ответственности, т.к. эта статья установила заявительный характер государственной регистрации. Он означает, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним происходит исключительно по желанию правообладателя. Такая ситуация, по мнению отдельных ученых, является законодательной коллизией[[32]](#footnote-32). Однако согласиться с этим мнением можно лишь частично. Последовательное развитие рыночных отношений немыслимо без проведения государственной регистрации большого числа прав на недвижимое имущество и сделок с ним, т.к. без нее наступит хаос в экономике, а интересам носителей вещных прав может быть причинен серьезный экономический и юридический вред. На наш взгляд, обязательность проведения государственной регистрации должна касаться лишь крупного и значимого для жизнедеятельности населения и экономики нашей страны недвижимого имущества.

В отношении мелкой недвижимости (гаражи, дачи, приусадебные участки и т.д.) целесообразно применять не обязательный, а заявительный порядок их государственной регистрации. Иными словами, необходим дифференцированный подход к юридическому оформлению той связи, которая складывается между правами на недвижимое имущество и сделок с ним и государственной регистрацией этих прав и сделок с ними. Назовем ее "обязательно-заявительная юридическая связь". Она будет более гибко учитывать интересы всех участников отношений, возникающих при государственной регистрации прав, и обеспечивать при этом оптимальное соотношение личных и общественных потребностей. Возникает, кроме того, вопрос о соотношении вещных прав и сделок с ними с их государственной регистрацией. Ответ на него можно получить при условии разных тесно взаимосвязанных между собой смыслов. Из положений философии о том, что каждое явление имеет содержание и форму, следует вывод: категория "вещные права и сделки с ними" и категория "государственная регистрация" соотносятся друг с другом как содержание (вещные права и сделки с ними) и форма реализации этого содержания (государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним). Виды прав на недвижимое имущество и сделок с ним, их содержание и основания возникновения и прекращения предопределяют сущность и природу их государственной регистрации. Однако она имеет относительную (юридическую и фактическую) самостоятельность. Как юридическая форма реализации прав на имущество и сделки с ним их государственная регистрация влияет на состояние этих прав, мешая или способствуя их осуществлению на практике. Право собственности и другие вещные права, закрепленные за гражданами и организациями Конституцией РФ, ГК РФ и другими законами, стали источниками учреждения в нашей стране института государственной регистрации. Демократическое правовое государство призвано заботиться об интересах субъектов неимущественных отношений, оказывать им необходимую поддержку и содействие в реализации принадлежащих им прав и свобод, в том числе и обеспечивать необходимыми и неопровержимыми доказательствами, подтверждающими факт возникновения, ограничения (обременения) перехода или прекращения прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Иными словами, институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество возник объективно. Он является результатом демократических преобразований в экономике и направлен прежде всего на обеспечение оптимального соотношения личных и публичных интересов участников регистрационно-правоустанавливающих отношений.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним относится к административно-процессуальному праву. Норма этого права закрепляет понятие этой деятельности, ее цели и задачи и т.д. Сформулируем основные положения, отвечающие на вопрос о видах вещных прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих государственной регистрации. Юридической основой их формулирования выступают, во-первых, соответствующие положения законодательства, например ст. 4 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"; во-вторых, положения ГК РФ о праве на недвижимое имущество и сделок с ним (ст. ст. 130, 131 и др.), в-третьих, нормы других законов (Земельного кодекса РФ, Семейного кодекса РФ и т.д.). Их анализ позволил сделать следующие общетеоретические выводы.

1. Государственной регистрации подлежит только то недвижимое имущество, о котором идет речь в ст. 130 ГК РФ "Недвижимое и другое имущество".

2. Недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, делится на два вида. Первый вид - это то недвижимое имущество, которое подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". В ст. 4 этого Закона, как уже отмечалось, сказано, что государственной регистрации подлежит и право на недвижимое имущество и сделки с ним, о которых идет речь в ст. ст. 130, 131, 132 и 134 ГК РФ. В соответствии с этими статьями государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, к которому относятся: земельные участки; участки недр; обособленные водные объекты; здания; сооружения; жилые помещения; нежилые помещения; леса; многолетние насаждения; предприятия как имущественные комплексы; иные объекты, которые связанны с землей, поскольку их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно. Второй вид недвижимого имущества - это то имущество, государственная регистрация которого проводится на основании иных нормативно-правовых актов КТМ РФ, Кодекса внутреннего водного транспорта РФ[[33]](#footnote-33) и т.д. В соответствии с ними государственной регистрации подлежат права на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Что касается космических объектов, то они в соответствии с Федеральным законом "О космической деятельности"[[34]](#footnote-34) лицензируются, что противоречит п. 2 ст. 130 ГК РФ.

3. Права на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, исходя из содержания закона, делятся на право собственности; право пожизненного наследственного владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; право хозяйственного ведения и оперативного управления, а также сервитут (ограничение права пользования чужим имуществом). Кроме того, ГК РФ и законы могут признать необходимость проведения государственной регистрации и в отношении иных прав на недвижимое имущество.

4. Каждое вещное право, подлежащее государственной регистрации, возникает, переходит от одного субъекта другому при наличии соответствующих юридических фактов, которые устанавливаются законом и делятся на разные виды. Так, основания приобретения права собственности, как известно, классифицируются на первоначальные и производные.

5. Сделки, подлежащие государственной регистрации, подразделены на два вида: основные и дополнительные сделки. Подлежащие государственной регистрации сделки считаются законченными с момента их регистрации. Закон не связывает момент заключения перечисленных выше соглашений с необходимостью их государственной регистрации. Все они являются обычными консенсуальными сделками и считаются заключенными с момента достижения согласия в надлежащей форме. Требования закона о подлежащей форме сводятся к тому, что перечисленные дополнительные сделки по договорам, совершенным в нотариальной форме, должны быть нотариально удостоверены. Дополнительно сделки считаются заключенными с момента подписания сторонами соглашений в простой письменной форме, если основные договоры совершены в той же форме. И все же без их регистрации они не соответствуют требованиям законодательства.

6. Самостоятельным видом сделок, подлежащих государственной регистрации, выступают определенные договоры. Исходя из времени их возникновения, они делятся на: консенсуальные договоры, для достижения которых достаточно достигнуть соглашения по всем существенным условиям, т.е. подписать договор в надлежащей форме (например, при продаже нежилого помещения); реальные договоры, для заключения которых кроме соглашения сторон необходима еще и передача предмета договора (например, ее характеристика); подлежащие государственной регистрации договоры, для заключения которых кроме соглашения сторон необходима еще и государственная регистрация сделки (например, при продаже жилого помещения). Закон считает сам факт заключения такой сделки моментом ее регистрации. При заключении соглашения по всем существенным условиям складывается особое правоотношение, содержание которого составляет обязанность сторон зарегистрировать сделку.

Таковы основные методологические подходы к характеристике прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих государственной регистрации. Они создают необходимые условия для достоверного научного анализа проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

# Глава 2 Защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве

# 2.1 Определение добросовестного приобретателя в российском гражданском праве

Следует заметить, что теория гражданского права до сих пор не выработала единого универсального определения понятия «добросовестное приобретение» и «добросовестный приобретатель», хотя и были сделаны определенные попытки вывести это понятие как на основании действующего законодательства, так: и на основании более широкого толкования.

Сначала обратимся к рассмотрению действующего законодательства на предмет того, имеются ли в нем легальные дефиниции, прямо или косвенно определяющие предмет нашего рассмотрения. Из анализа ряда норм ГК РФ следует, что он в различных случаях оперирует как понятием «добросовестный приобретатель», так и понятие «добросовестный владелец» в зависимости от конкретного института. Так, применительно к нормам об истребовании имущества из незаконного владения (ст. 302 ГК РФ) ГК используется термин «добросовестный приобретатель», в то время как «добросовестный владелец» появляется в статье, посвященной приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ). Далее мы коснемся вопроса о том, каким образом соотносятся эти два понятия в рамках соответствующих отношений.

Легальное определение добросовестного приобретателя дано в п. 1 ст. 302 ГК РФ для целей его определения в контексте возможности истребования у него имущества собственником: указанная норма установила в российском законодательстве институт ограничения виндикации в пользу добросовестного приобретателя, рассмотрению которого мы посвятим основную часть данной работы. Согласно п. 1 ст. 302 ГК РФ, добросовестный приобретатель - это лицо, которое не знало и не могло знать о том, что другое лицо (его контрагент) не имеет право на отчуждение имущества. Из данного определения следует ряд важных положений, которые способны надлежащим образом определить наш предмет: во-первых, формулировка ст. 302 ГК РФ свидетельствует о том, что добросовестный приобретатель - это лицо, которому имущество было передано в собственность. Этот вывод следует из того, что ГК РФ использует термин «отчуждать», который, как следует из систематического толкования других норм ГК РФ, используется только в контексте передачи имущества в собственность (например, ст. 209: «Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия. Не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Очевидно, что термин «отчуждение» имущества только в том случае, когда речь идет о передаче права собственности на это имущество; когда же законодатель говорит о передаче имущества на другом праве, то он использует другие термины: например, «предоставить» имущество по договору аренды - ст. 606 ГК РФ, «передать» предмет залога - ст. 338 ГК РФ). Таким образом, когда мы говорим о добросовестном приобретателе какого-либо имущества, то мы имеем в виду, что это лицо, которое имеет «законное владение» в отношении данного имущества. Кроме того, из систематического толкования норм статей 301 и 302 ГК РФ следует, что добросовестный приобретатель должен быть владельцем данного имущества. При этом под владением в данном случае мы понимаем то, что в науке гражданского права получило название самостоятельного владения. Так, например, если имущество было приобретено по договору купли-продажи добросовестным приобретателем, который впоследствии перед ал его в аренду другому лицу, во владении которого оно находится в настоящий момент, то кому собственник должен вчинить иск об истребовании из незаконного владения и чью добросовестность должен будет оценивать суд? На наш взгляд, исходя из норм ГК РФ, этот иск должен быть, адресован добросовестному приобретателю по договору купли-продажи, хотя он и не является фактическим владельцем. Этот вывод основывается на том, что арендатор по определению не может быть добросовестным приобретателем, поскольку у него отсутствует «законное владение», а владение его производив от владения собственника[[35]](#footnote-35), хотя и защищается вещными исками. Таким образом, если титул арендатора достаточен для его защиты с помощь вещных исков в соответствии со статьей 305 ГК РФ, то он недостаточен, чтобы ссылаться на свою добросовестность для целей статьи 302 ГК РФ, поскольку в данном случае речь может идти только об гражданском праве собственности. Права же арендатора защищаются с помощью норм обязательственного права.

Однако в юридической литературе было высказано мнение, что «возможность приобретения права от неуправомоченного лица не исчерпывается сферой права собственности»[[36]](#footnote-36). А.Л. Маковский еще на основании ГК РСФСР 1964 года говорил о возможности применения правила об ограничении виндикации к добросовестному залогодержателю, которому вещь была передана в залог неуправомоченным лицом[[37]](#footnote-37). В.А. Рахмилович считает возможным сделать этот же вывод и на основании действующего ГК РФ[[38]](#footnote-38). Однако, на наш взгляд, формулировка ст. 302 ГК РФ не дает ни оснований для такого толкования (В.А. Рахмилович сам признает, что «такое решение можно рассматривать и как выходящее за пределы буквального смысла ст. 302 ГК РФ»[[39]](#footnote-39)). Однако, на наш взгляд, такое решение невозможно сделать и на основании более широкого, в частности, систематического толкования нашего гражданского законодательства, а также оно противоречит духу закона, который четко разграничивает вещно-правовые и обязательственные способы защиты. Статья 305 ГК РФ, которая распространяет вещно-правовые способы защиты на законных владельцев, говорит о виндикационном и негаторном иске, а отнюдь не о праве добросовестного приобретателя ссылаться на свою добросовестность. На наш взгляд, ГК РФ исходит из положения о том, что добросовестный приобретатель - это лицо, получившее имущество по сделке, направленной на передачу ему права собственности. Распространение же этих норм на добросовестных правоприобретателей остается на сегодняшний день вопросом теоретическим, к рассмотрению которого мы обратимся ниже в соответствующей главе.

Однако определение добросовестного приобретателя, установленное в ГК РФ. не является на сегодняшний день единственным в нашем законодательстве. Так, статья 2 Федерального закона «О рынке ценных бумаг»[[40]](#footnote-40) от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ также содержит определение добросовестного приобретателя как «лицо, которое приобрело ценные бумаги, произвело их оплату и в момент приобретения не знало и не могло знать о правах третьих лиц на эти ценные бумаги, если не доказано иное». Сравнивая это определение с уже рассмотренным нами определением в статье 302 ГК РФ можно установить, что в определении, данном в законе «О рынке ценных бумаг», присутствует еще одно, дополнительное условие «добросовестности» - обязанность приобретателя оплатить ценные бумаги. Подобное «дополнение» представляется весьма спорным, хотя его появление в данном законе может быть вызвано по меньшей мере двумя факторами. Во-первых, общеизвестно, что данный федеральный закон писался под значительным влиянием традиций написания англосаксонских статутных актов - эта тенденция проявилась, в частности, даже в самой структуре нашего закона: все определения, используемые в данном законе, в том числе и определение добросовестного приобретателя, вынесены в одну статью - статью 2, что является характерной чертой английских и американских статутов, В связи с этим представляется логичным, что влияние англосаксонского права сказалось и во включение в формулировку понятия «добросовестный приобретатель» элемента встречного предоставления, которое, как известно, является обязательным условием действительности большинства сделок по англосаксонскому праву. Кроме того, возможно и другое объяснение: осознавая необходимость обеспечить интересы приобретателей ценных бумаг, разработчики, таким образом, просто хотели объединить в указанном определении все имеющиеся условия применения защиты добросовестного приобретателя в виде ограничения виндикации, одним из которых является возмездность приобретения имущества добросовестным приобретателем, Однако такое «уточнение» понятия добросовестного приобретателя, на наш взгляд, ничем не обосновано: условие возмездности приобретения имущества, безусловно, является важным условием для обеспечения защиты добросовестного лица, однако оно никак не может повлиять на сам факт его добросовестности. Однако гораздо важнее другое последствие рассматриваемой нормы: такое объединение двух отдельных условий защиты добросовестного приобретателя в одном определении способно привести к значительным затруднениям в практическом применении этой правовой нормы. Так, факт неоплаты добросовестным покупателем ценных бумаг на момент предъявления виндикационного иска не всегда свидетельствует о безвозмездности сделки, однако исходя из буквы указанной нормы, такому лицу в защите следует отказать на основании того, что им не была произведена оплата предмета договора - ценных бумаг, не принимая в расчет правовую структуру купли-продажи как договора по определению возмездного. На наш взгляд, такая формулировка не соответствует понятию, заложенному в ГК РФ; следует также заметить, что данный федеральный закон не устанавливает никаких других специальных норм в отношении добросовестного приобретателя: еще раз данный термин употребляется в законе по поводу невозможности отказа внесения записи в реестр й отношении добросовестного приобретателя (ст.8). Таким образом, данная формулировка, поскольку она ухудшает положение добросовестного приобретателя и не соответствует конструкции ГК РФ не должна применяться при решении споров, затрагивающих интересы добросовестного приобретателя ценных бумаг.

На основании данных статей рядом автором уже были предложены определения интересующих нас понятий «приобретение», «добросовестное приобретение и «добросовестный приобретатель» для целей ст. 302 ГК РФ.

Так, В.А. Рубанов предложил под «приобретением» в ст. 302 ГК РФ считать «передачу вещи (ст. 224 ГК), совершаемую неуправомоченным отчуждателем добросовестному приобретателю в связи с возможным договором между ними»[[41]](#footnote-41). В литературе уже указывалось на несовершенство этого определения: во-первых, в нем есть логическая ошибка - одно неизвестное понятие (приобретение) определяется через другое неизвестное понятие (приобретатель); во-вторых, вызывает возражения ссылка на «возможность» договора между участниками данного правоотношения, поскольку, на наш взгляд, наличие сделки между указанными лицами обязательно, и при этом не любой, а предусматривающей передачу права собственности на данную вещь.

Определение, предложенное В.А. Беловым, заключается в следующем: «Приобретение имущества в контексте ст. 302 ГК РФ - это получение одним лицом (приобретателем) от другого (отчуждателя) вещи по гражданско-правовому основанию, вследствие чего возникает право собственности на эту вещь у первого лица и прекращается право собственности у второго»[[42]](#footnote-42). На основании этого В.А. Белов дает определение приобретателя как владельца, получившего вещь по основанию, предусмотренному законом для возникновения и прекращения права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления).

Последнее определение представляется нам более приемлемым, поскольку они действительно включает в себя весь юридический состав: «приобретение - это юридический состав, в который входит один юридический факт (передача вещи) и одно юридическое обстоятельство или условие (передача должна иметь целью приобретение права собственности)»[[43]](#footnote-43).

Более лаконичное определение приобретателя было предложено Д.М. Генкиным, согласно которому под приобретателем понимается «лицо, получающее вещь от несобственника по сделке, имеющей целью перенести право собственности»[[44]](#footnote-44).

На первый взгляд, данные определения практически тождественны, однако это не совсем так. Так, последнее определение отличается от приведенного выше определения В.А. Белова следующим: во-первых, упоминанием о неуполномоченности лица, отчуждающего вещь, во-вторых, отсутствием упоминания о переходе права собственности к получателю вещи. Таким образом, на наш взгляд, определение Д.М. Генкина может быть применимо также и для случая получения имущества недобросовестным приобретателем, поскольку в данном случае виндикационный иск собственника подлежит удовлетворению. Определение, предложенное В.А. Беловым, носит универсальный характер и может применяться ко всем случаям приобретения, кроме приобретения имущества недобросовестным лицом, которое не влечет перехода права собственности в силу возможности истребования этого имущества собственником.

Однако обращает на себя внимание то, что в основании каждого из определений лежит тот факт, что имущество должно перейти в реальное владение лица, приобретающего его. Данное обстоятельство обусловлено, очевидно, самой природой виндикационного иска, как иска об истребования имущества из чужого незаконного владения. Однако, если мы будем говорить о приобретении как об универсальной категории, то, па наш взгляд, такое определение будет являться не полным, поскольку статья 223 ГК РФ (пункт I) предусматривает две системы приобретения права собственности приобретателем по договору. Прежде всего, это так называемая «система передачи», согласно которой право собственности у приобретателя возникает с момента передачи вещи, являющейся предметом данного договора; однако данная норма является диспозитивной, поскольку та же статья 223 ГК РФ предусматривает, что законом или договором может быть установлено иное - данное положение дает нам право сделать вывод о существовании в российском гражданском праве и другой системы передачи права собственности по договору - «системы соглашения», в соответствии с которой право собственности может перейти к приобретателю вещи по договору в любой момент, установленный сторонами: например, в момент заключения договора, после уплаты приобретателем цены вещи и т.д., коль скоро это положение не противоречит императивным нормам закона. Следует заметить, что в современной науке гражданского права существует иная точка зрения, не соответствующая приведенной нами. Так, К.И. Скловский утверждает, что в российском гражданском праве существует только первая из указанных нами систем передачи права собственности - система передачи[[45]](#footnote-45). На наш взгляд, данное мнение, представляющее эту систему как единственно возможную, является неверным в силу диспозитивности нормы закона (вышеуказанной статьи 223 ГК РФ) в этом отношении.

Таким образом, уже исходя из данной статьи ГК РФ, мы видим, что определение приобретения и приобретателя может быть по объему более широким, чем представленные понятия, основывающиеся на положении статьи 302 ГК РФ, поскольку в таком случае оно не будет включать в себя передачу вещи как один из юридических фактов, входящих в вышеуказанный юридический состав. Оно может быть еще более расширено, если мы будем рассматривать приобретение в его экономическом и общеязыковом значении как присвоения или получения какого-либо блага, из чего будет следовать, что в качестве приобретателя мы можем рассматривать вообще любое лицо, получающего какое-либо благо, как, например, кредитора по любому обязательству (поскольку уже с момента заключения договора у данного управомоченного лица появляется обязательственное право требовать исполнения от должника, причем не только в отношении передачи ему права собственности в отношении какой-либо вещи, а любого права вообще, поскольку право также является имущественным благом, например, права аренды), а также любого лица, присваивающего какое-либо благо, а не получающего его от другого лица, т.е., например, приобретатель бесхозяйных вещей, общедоступных для сбора вещей. Такое универсальное толкование понятия «приобретения» имеет отчасти основания в самом ГК РФ, поскольку, например, статья 238 говорит о приобретении права собственности в самом общем виде, подразумевая под этим как первоначальные способы такого приобретения (т.е. «независящие от прав предшествующего собственника на данную вещь, включая и случаи, когда такого собственника ранее вообще не было»[[46]](#footnote-46)), так и производные (т.е. те, «при которых право собственности на вещь возникает по воле предшествующего собственника, чаще всего но договору с ним»[[47]](#footnote-47)).

Очевидно, что такое стремление к универсальности нисколько не приблизит нас к разрешению основной проблемы, ставшей предметом рассмотрения данной работы: определения места института добросовестного приобретения в современном российском законодательстве и статуса добросовестного приобретателя. Однако это стремление к широкому толкованию не стоит недооценивать в том смысле, что оно может помочь нам сформулировать ключевые посылки для решения указанной задачи.

Наконец, для целей нашего исследования также представляет интерес вопрос о том, любой ли приобретатель может ссылаться на свою добросовестность при предъявлении к нему виндикационного иска.

Этот вопрос приобретает особую значимость в отношении внесения недобросовестным приобретателем имущества, об истребовании которого впоследствии собственником будет предъявлен иск, в уставный капитал юридических лиц.

К.И. Скловский приводит следующую реальную ситуацию, иллюстрирующую данную проблему[[48]](#footnote-48). В результате возбужденного исполнительного производства и признания торгов несостоявшимися недвижимость, находившаяся в собственности должника по кредитным договорам была передана банку-кредитору. В связи с тем, что впоследствии кредитные договоры были признаны недействительными, встал также вопрос о признании недействительной передачи имущества судебным приставом-исполнителем на основании того, что в процессе исполнения стоимость имущества была оценена в несколько раз ниже его действительной стоимости несмотря на возражения должника. Однако к этому моменту сам банк-кредитор был уже ликвидирован, а имущество находилось у акционерного общества, куда оно было внесено бывшим учредителем банка.

Таким образом, возвращаясь к поставленной проблеме, следует согласиться с автором, что «добрая совесть, как и воля в целом, существует лишь с момента создания юридического лица, то есть его регистрации, а не менее половины взноса должно быть внесено учредителями еще до регистрации юридического лица, когда оно не может иметь ни воли, ни доброй (или злой) совести. Если же взнос неделим, как в данном случае, то в момент получения спорного имущества общество не могло еще иметь воли»[[49]](#footnote-49). Кроме того, «предполагается, что воля юридического лица определяется волей его учредителей (если не доказано иное)»[[50]](#footnote-50). Из этого с необходимостью следует, что «добросовестность приобретения юридическим лицом имущества, полученного в качестве вступительных взносов, должна обсуждаться в зависимости от личности учредителя, внесшего это имущество»[[51]](#footnote-51).

Однако, на наш взгляд, проблема применительно к данной ситуации не исчерпывается одной добросовестностью. Вопрос можно поставить шире - можно такое юридическое лицо считать приобретателем для целей ст. 302 ГК РФ?

Если признать вышеизложенную аргументацию автора, то следует довести эти рассуждения до логического конца и признать, что акционерное общество не является даже приобретателем, так как в момент передачи имущества в его уставный капитал у него не было на это своей собственной воли (и вообще правоспособности), поскольку само указанное общество как субъект права еще не существовало. Следовательно, если придерживаться буквального смысла статьи 302 ГК, то общество не может сослаться даже на то, что оно является приобретателем имущества. При этом, ответчиком не может быть учредитель акционерного общества, так как он уже не является ни собственником, ни тем более владельцем данного имущества, а имеет лишь право требования к данному обществу как его участник в соответствии со статьей 67 ГК РФ. В связи с этим, на наш взгляд, можно говорить о наличии возмездной передачи имущества, что в соответствии со статьей 302 ГК РФ не дает собственнику право истребовать имущество у добросовестного владельца. Таким образом, в данном случае мы имеем достаточно редкий случай, когда понятия «приобретатель» и «владелец» для целей статьи 302 ГК РФ не совпадают: т.е. мы имеем дело с владением, которое до этого не было приобретением. Вопрос заключается в том, что же в данном случае должно играть решающую роль: с одной стороны, условием виндикационного иска является то, что имущество должно находиться во владении ответчика, с другой стороны - юридическое значение имеет и поведение лица в момент заключения сделки - приобретения.

На наш взгляд, решающим фактором, которому суд должен отдать предпочтение в данном случае, является тот факт, что добросовестность должна иметь место в момент совершения сделки но передаче имущества в уставный капитал общества. В рассмотренном нами случае имело место волеизъявление только со стороны недобросовестного учредителя, который выступал в данный момент от имени общества, выражая его волю. Поэтому, по нашему мнению, возможно предъявление иска к учредителю и самому обществу.

Решение суда об истребовании имущества в данном случае полностью основано на толковании добросовестного приобретения, при этом решающую роль играет то, что сделка по отчуждению имущества была односторонней, а лицо, выражение воли которого было необходимо для ее совершения, действовало недобросовестно.

На наш взгляд, такое решение проблемы, хотя и несколько ущемляет интересы юридического лица, которое, как мы решили, не может в этом случае считаться добросовестным приобретателем, однако вполне допустимо с точки зрения теории «наименьшего зла», поскольку уставный капитал хозяйственного общества - это в первую очередь гарантия прав его кредиторов. Интересы же общества могут быть в достаточной степени защищены путем предоставления ему права требования к такому недобросовестному учредителю о внесении в уставный капитал общества вклада, равноценного имуществу, истребованного в порядке виндикационного иска.

Итак, основываясь на вышеизложенном, мы можем сформулировать следующие положения, являющиеся ключевыми для понимания роли института защиты добросовестного приобретателя:

1) Безусловным представляется то, что институт ограничения виндикации, установленный положениями статьи 302 ГК РФ, является центральным в совокупности норм, направленных на защиту добросовестного приобретения. Для целей данной статьи нам необходимо будет воспользоваться следующим «узким» определением приобретения как получения вещи от несобственника по сделке, имеющей целью передачу права собственности. В дальнейшем, говор» о добросовестном приобретении имущества, мы будем исходить именно из этого определения.

Данное определение свидетельствует о том, что а) приобретатель должен считать себя именно собственником получаемого имущества, т.е. «законное владение» приобретателя в отношении приобретаемого им имущества в данном случае обязателен; б) для правоотношения, связанного с данным видом приобретения, характерно обязательное наличие передачи вещи в качестве элемента юридического состава, влекущего его возникновение. В дальнейшем нам предстоит выяснить его роль в приобретении права собственности приобретателем на имущество.

2) Представляется необходимым на основе анализа норм закона решить, исчерпывается ли защита добросовестного приобретения в том виде, в котором она получила закрепление в российском гражданском законодательстве, институтом ограничения виндикации, как на это указывает, например, В.А. Белов: «Смысл категории «добросовестный приобретатель», как, впрочем, и самой ст. 302 ГК РФ - в закреплении исключения из общего правила о праве собственника истребовать свое имущество из чужого незаконного владения»[[52]](#footnote-52).

На наш взгляд, история развития положений о защите добросовестного приобретения имущества, представленная нами в первой главе, свидетельствует о том, что изначально, в связи с господствовавшим в римском праве принципом ничем не ограниченного права собственника истребовать свое имущество из чужого владения, эти положения развивались в рамках других институтов, таких, как приобретательная давность. Поэтому именно этот институт будет представлять для нас большой интерес и мы рассмотрим его в контексте более универсального определения приобретения имущества, которое не сводится только к приобретению имущества по договору. Так, институт приобретательной давности является примером установления защиты добросовестного приобретателя, к которому имущество переходит не на основании договора, а в силу прямого указания закона, при соблюдении этим лицом определенных условий в отношении данного имущества. Использование ГК РФ для установления норм о приобретательной давности понятия «добросовестный владелец» является закономерным в силу отсутствия в этом случае сделки по передаче имущества как основания перехода права собственности.

3) В связи с универсальным пониманием приобретения, мы также рассмотрим возможность включения в институт защиты добросовестного приобретения некоторых норм, регулирующих обязательственные правоотношения, в частности, норм о недействительности сделок, или такого неизвестного действующему российскому законодательству нрава, как относительное вещное право кредитора по обязательству из договора, имеющего целью передачу права собственности на имущество.

# 2.2 Общая характеристика норм ГК РФ в отношении добросовестного приобретателя имущества

Законодательное регулирование положения добросовестного приобретателя в ГК РФ характеризуется некоторой неоднозначностью. С одной стороны, закреплен принцип презумпции добросовестности участников гражданского оборота (ч. 3 ст. 1 ГК РФ), с другой стороны, как указывается в современной юридической литературе, его содержание является достаточно узким. Кроме того, отсутствуют общие легальные дефиниции ключевых для регулирования данной проблемы понятий, включая понятие самого добросовестного приобретателя.

ГК РФ, как уже было сказано выше, содержит ряд норм, регулирующих положение добросовестного приобретателя. В первую очередь, это нормы, регулирующие защиту права собственности и иных вещных прав - статьи 301-303 ГК.

Ключевой для защиты добросовестного приобретателя является норма, сформулированная в статье 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. Данная норма, а также другие нормы статьи 302 и 303 ГК РФ образуют институт ограничения виндикации, который мы будем подробно рассматривать ниже.

Кроме того, определенные аспекты положения добросовестного приобретателя отражены также и в иных нормах ГК, как общей, так и особенной части.

Безусловно, прежде всего это статья 234 ГК, регулирующая приобретение права собственности в силу приобретательной давности, однако нормы, составляющие данный институт, установлены лишь в самом общем виде, без четкого обозначения места этого института в системе вещного права, что на практике приводит к возникновению целого ряда противоречий.

Статья 234 ГК РФ устанавливает следующий юридический состав для приобретения права собственности в силу приобретательной давности.

Во-первых, это истечение установленного законом срока владения имуществом - 5 лет для движимого и 15 лет для недвижимого имущества.

Во-вторых, это добросовестность, открытость (очевидность для всех лиц) и непрерывность владения имуществом. При этом непрерывным в силу п. 3 ст. 234 ГК РФ будет считаться также владение, если лицо присоединяет ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является.

На наш взгляд, понятие «непрерывность» при всей очевидности его семантики, требует дополнительного толкования: так, из редакции ст. 234 ГК РФ неясно, относится ли непрерывность владения только к физическому присутствию вещи во владении лица, или мы также должны говорить о непрерывности в юридическом смысле - отсутствии притязаний со стороны третьих лиц в отношении этого же имущества. Пункт 2 ст. 234 ГК РФ, предоставляющий давностному владельцу защиту его владения против третьих лиц, менее управомоченных, чем он, позволяет сделать вывод о том, что владение будет считаться непрерывным также и в том случае, если это имущество временно выйдет из его владения, но впоследствии будет возвращено ему.

Если же мы примем понятие непрерывности в юридическом смысле, то в данном случае защита давностного владельца также будет ограниченной в силу возможности существования притязаний со стороны других лиц. Эта норма приобретает особую значимость в свете статьи 225 ГК РФ, устанавливающей переход права собственности на бесхозяйные недвижимые вещи, которые подлежат обязательной постановке на учет в органах, осуществляющих регистрацию права на такое имущество. При этом орган по управлению муниципальным имуществом по истечении одного года имеет право обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь. Представляется, что в данном случае суд должен отказать такому органу в иске при наличия обстоятельства давностного владения со стороны другого лица. Кроме того, давностный владелец имеет право на предъявление к такому органу негаторного иска в соответствии со статьей 305 ГК РФ.

Таким образом, на наш взгляд, непрерывность владения для целей защиты давностного владельца должна пониматься очень широко: выбытие имущества из владения такого лица, при условии, что он воспользовался защитой, предоставленной ему в порядке п. 2 ст. 234 ГК РФ, а также притязания со стороны менее уполномоченных третьих лиц не должны являться основанием для признания владения прервавшимся.

В-третьих, это наличие фактического владения в отношении данного имущества: лицо должно владеть им как своим собственным. Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (ВАС РФ) в Постановлении № 8 от 25 февраля 1998 года «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных, с защитой права собственности и других вещных прав»[[53]](#footnote-53) специально остановился на толковании данного условия, указав, что нормы статьи 234 ГК РФ не подлежат применению в случаях, когда владение имуществом в течение длительного времени осуществлялось на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.) или имущество было закреплено за его владельцем на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

И наконец, это необходимость регистрации права собственности в случаях, установленных законом - ч. 2 п. 1 ст. 234 ГК РФ устанавливает, что право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

Недостаточно урегулированными также являются вопросы о прекращении права собственности предыдущего собственника на имущество в связи с истечением срока приобретательной давности. Разумеется, право собственности на одну и ту же вещь в силу его исключительности не может принадлежать нескольким лицам, поэтому приобретение права собственности на вещь одним лицом с неизбежностью влечет его прекращение у другого лица. Однако в нашем законодательстве такое основание прекращение права собственности как приобретение его другим лицом отдельно не предусмотрено (хотя предусмотрены его частные случаи: например, ст. 235 ГК РФ говорит об отчуждении имущества другому лицу как об основании прекращения права собственности). Более подробно соотношение норм ГК РФ о приобретении и прекращении права собственности будет рассмотрено нами ниже в параграфе об ограничении виндикации.

Кроме того, законодательство не вполне точно определяет роль суда в применении норм о возникновении права собственности в силу приобретательной давности. В особенности это касается недвижимого имущества и иного имущества, подлежащего государственной регистрации. С одной стороны, ГК РФ не содержит никаких норм, устанавливающих в качестве обязательного условия регистрации права собственности на имущество, приобретенное в силу приобретательной давности, наличия решения суда. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[54]](#footnote-54) содержит только отсылочную норму, указывая, что право собственности на имущество, приобретаемое в порядке приобретательной давности, подлежит регистрации после установления факта истечения давности в предусмотренном законом порядке (п. 3 статьи 6). Статья 17 этого же Федерального закона, в которой содержится перечень документов, на основании которых происходит регистрация права собственности на недвижимость, ничего не говорит о приобретательной давности. Из этого следовало бы предположить, что единственным юридическим фактом, на основании которого должна осуществляться регистрация права собственности на такое недвижимое имущество, должно являться истечение установленного законом давностного срока - 15 лет. Однако в отсутствие каких-либо указаний законодательства о том, какой именно орган должен удостоверять факт истечения давностного срока, следует признать, что в данном случае должны применяться соответствующие нормы Главы 28 Гражданского процессуального кодекса РФ от 14 ноября 2003 года[[55]](#footnote-55), регламентирующих установление фактов, имеющих юридическое значение. В частности, пункт 6 статьи 264 ГПК РФ указывает, что суд устанавливает факта владения и пользования недвижимым имуществом, а пункт 10 этой же статьи указывает, что суд устанавливает и другие факты, имеющие юридическое значение.

Судебная практика также не дает оснований говорить о нахождении решения данной проблемы. Пункт 19 Постановления № 8 Пленума ВАС РФ указывает только, что лицо, считающее, что стало собственником имущества в силу приобретательной давности, вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании за ним права собственности; в этом случае основанием для регистрации уполномоченным органом права собственности лица на недвижимое имущество будет решение суда.

На наш взгляд, логичным было бы предложить следующее решение данной проблемы. Поскольку статья 225 ГК РФ предусматривает особый порядок учета бесхозяйных недвижимых вещей органом, осуществляющим государственную регистрацию права собственности на недвижимое имущество, следовало бы предусмотреть регистрацию этим органом право собственности лица, являющегося давностным владельцем данного имущества, непосредственно по истечении срока давности без обращения в суд на основании соответствующего акта данного органа. Представляется, что данный порядок является вполне оправданным, поскольку все юридические действия осуществляются в рамках одного органа.

Если же речь идет о недвижимом имуществе, собственник которого известен, то в данном случае необходимость решения суда о признании права собственности за добросовестным давностным владельцем представляется вполне закономерным.

Также представляется неоднозначным соотношение норм части второй пункта 1 статьи 234 ГК РФ и п. 1 ст. 28 Федерального закона «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В то время как ГК РФ в указанной статье однозначно устанавливает, что право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации. Указанная статья Федерального закона для случая, когда право на недвижимое имущество устанавливается решением суда, дополняет вышеуказанную норму еще одним правилом: «Момент возникновения права определяется решением суда». При этом началом добросовестного давностного владения по общему правилу считается поступление вещи во владение лица.

В связи с такой формулировкой возникает вопрос о применении последней нормы в случае приобретения права собственности в силу приобретательной давности. С одной стороны, ее появление является вполне оправданным: ведь лицо может владеть недвижимым имуществом более 15 лет п не обращаться ни в суд, ни в регистрирующие органы с целью признания своего права, хотя соответствующее право у него уже возникло. С другой стороны, норма о регистрации права на недвижимое имущество является императивной, а формулировка закона не позволяет нам сделать вывод о том, что п. 1 ст. 28 устанавливает из него исключение. Поэтому, на наш взгляд, все-таки следует исходить из правила, установленного частью второй п. 1 ст. 234 ГК РФ.

Кроме вышеназванных норм, регулирующих защиту добросовестного приобретателя, косвенно можно говорить о применимости ч. 3 ст. 46 ГК, указывающей, что лица, к которым имущество гражданина, объявленного умершим, перешло по возмездным сделкам, обязаны возвратить ему это имущество, если доказано, что, приобретая имущество, они знали, что гражданин, объявленный умершим, находится в живых. Следовательно, если приобретатель является добросовестным, то, очевидно, собственник лишается возможности истребовать у него указанное имущество. Очевидно, что указанная статья регулирует частный случай применения норм ст. 301-303 ГК, регулирующих отношении по истребованию имущества из чужого незаконного владения (виндикации)[[56]](#footnote-56), тем более что сама статья 46 содержит отсылку к статье 302 ГК РФ относительно невозможности истребования ценных бумаг на предъявителя и денег.

Однако данная норма имеет некоторую специфику, поскольку ч. 3 ст. 46 указывает, что при невозможности возврата такого имущества в натуре возмещается его стоимость. В данном случае можно говорить о дублировании норм о неосновательном обогащения, поскольку они устанавливают совершенно аналогичный порядок возмещения неосновательно приобретенного или сбереженного имущества. Однако, как указывается в самой главе 60 ГК РФ, содержащей нормы о неосновательном обогащении, ее нормы применяются субсидиарно, а также изложен ряд обстоятельств, когда они применяются в любом случае, среди которых названо и истребование имущества из чужого незаконного владения. В этом случае, на наш взгляд, кроме предусмотренной ст. 46 ГК РФ, такой собственник также имеет право потребовать возмещения на основании ст. 1107 ГК РФ.

Поскольку виндикация - это иск об истребовании индивидуально-определенной вещи, очевидно, что ч. 3 ст. 46 ГК РФ говорит о возмещении реального ущерба недобросовестным приобретателем, равного стоимости несохранившегося в натуре имущества. Учитывая то, что в данном случае применима норма ст. 303 ГК РФ о возмещении всех доходов от недобросовестного приобретателя, которые он извлек или должен был извлечь за все время владения (т.е. упущенную выгоду), можно говорить о полном возмещении убытков собственнику в соответствии со ст. 15 ГК. Кроме того, нормы главы 60 ГК РФ о неосновательном обогащении также говорят о том, что они применимы и в случаях истребования имущества из чужого незаконного владения. Таким образом, статья 46 ГК РФ как бы включает в себя, вернее, дублирует как нормы о виндикации, так и нормы о неосновательном обогащении. Таким образом, случай, закрепленный статьей 46 ГК РФ, является частным случаем статьи 302 ГК РФ, и такое дублирование объясняется в первую очередь желанием законодателя как можно лучше обеспечить права физических лиц, тем более в таком случае, как признание его в установленном законом порядке умершим, в том числе и путем выделения данного случая в отдельную норму.

Рассматривая все эти институты, следует также отметить и еще одну особенность, которая имеет непосредственное отношение к рассматриваемой нами теме.

В цивилистике указывалось на связь ограничения виндикация и спецификации, экспроприации и приобретательной давности в том смысле, что все эти институты гражданского права ограничивают безусловное право собственника истребовать свою вещь у владельца[[57]](#footnote-57). Все вышеуказанные институты устанавливают первоначальные основания приобретения права собственности и одновременно прекращения права собственности у собственника помимо его воли, Показательно, что действующий ГК РФ из всех вышеперечисленных способов в Главу 15 (Прекращение права собственности) включает только экспроприацию. Все остальные способы находятся в Главе 14, содержащей нормы о приобретении права собственности. Очевидно, в Главе 15 они подпадают под понятие «утраты прав собственности на имущество, в иных случаях, предусмотренных законом» (п. 1 ст. 235 ГК РФ), о чем подробнее будет сказано ниже.

В связи с этими основаниями утраты права собственности рядом авторов анализируется вопрос о соблюдении Конституции Российской Федерации при применении данных норм[[58]](#footnote-58). Так, п. 3 статьи 35 Конституции устанавливает, что никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Однако гражданскому праву такой термин, как «лишение» права не известен; как мы видели, ГК РФ говорит об «утрате» права, о «принудительном изъятии» у собственника имущества, о «прекращении» нрава собственности. Б.П. Мозолин считает, что под лишением имущества следует понимать именно принудительное прекращение права собственности на имущество, а не изъятие имущества из владения собственника на основании закона.

На той же позиции стоит и Конституционный Суд РФ, в чью компетенцию в соответствии с пунктом 4 статьи 3 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» от 21 июля 1994 года № 1-ФКЗ[[59]](#footnote-59) входит толкование Конституции: под лишением имущества он понимает акт суда, влекущий утрату собственником своего имущества, при этом судебное решение о лишение имущества необходимо во всех случаях, когда встает вопрос о применении санкции, связанной с переходом права собственности на изъятое у нарушителя имущество к государству.

Безусловно, все вышеуказанные основания утраты собственником права собственности установлены в интересах защиты гражданского оборота и не имеют характера меры ответственности (санкции). Поэтому решение суда для признания, например, утраты права собственности собственником в силу приобретательной давности не требуется.

21 апреля 2003 г. Конституционный Суд РФ принял Постановление № 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"[[60]](#footnote-60). Этим Постановлением Конституционный Суд признал содержащиеся в п. п. 1 и 2 ст. 167 ГК РФ общие положения о последствиях недействительности сделки в части обязанности каждой из сторон возвратить другой все полученное по сделке не противоречащими Конституции РФ, поскольку, как сказано в п. 1 Постановления, "данные положения - по их конституционно-правовому смыслу в нормативном единстве со ст. 302 ГК Российской Федерации - не могут распространяться на добросовестного приобретателя, если это непосредственно не оговорено законом".

Таким образом, вышеприведенные нормы служат достаточным идеологическим основанием для признания таким же основанием и нормы, установленной статьей 302 ГКРФ.

Анализируя правовые нормы, регулирующие какие-либо гражданские правоотношения, возникает вопрос о том, возникает теоретический вопрос о возможности отнесения данных норм к отдельному гражданско-правовому институту. При этом мы будем исходить из определения института права, которое является общепринятым в современной юридической литературе: «Институт права - это объективно обособившаяся внутри одной отрасли или нескольких отраслей права совокупность взаимосвязанных юридических норм, регулирующих небольшую группу видовых родственных отношении»[[61]](#footnote-61). Как показывает наш анализ гражданско-правовых норм, посвященных защите добросовестного приобретателя, эти нормы объединяет единство объекта регулирования (положение добросовестного приобретателя), что позволяет говорить об их особом месте в системе гражданского права. В связи с этим, на наш взгляд, есть основания для признания за совокупностью гражданско-правовых норм о защите добросовестного приобретателя статуса гражданско-правового института. В рамках данного института существуют другие институты: приобретательная давность и ограничение виндикации. Следует заметить, что с тонки зрения нашей классификации их было бы более уместно называть субинститутами, однако в связи с тем, что они имеют исключительно важное значение каждый сам по себе, в дальнейшем мы будем назвать их институтами. Вывод о месте института добросовестного приобретателя в системе гражданского права можно сделать на основании анализа природы составляющих его норм: их вещноправовая природа свидетельствует о том, что данный институт является частью института вещного права.

# 2.3 Ограничение виндикации как основной механизм защиты добросовестного приобретателя недвижимого имущества

Попробуем представить конструкцию защиты права добросовестного приобретателя в том виде, в котором она существует в ГК РФ и оценить ее с точки зрения последовательности, содержания, а также возможностей совершенствования.

Статья 218 ГК РФ, устанавливающая основания приобретения собственности, содержит некоторые положения, имеющие прямое отношение к правовому механизму защиты добросовестного приобретателя.

Так, пункт 2 данной статьи предусматривает, что право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества. Таким образом, установлено, что совершение сделки в данном случае является обязательным.

Пункт 3 данной статьи устанавливает, что в случаях и в порядке, предусмотренных 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.

В соответствии со статьей 235 ГК РФ, устанавливающей основания прекращения права собственности, право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожения имущества и при утрате права собственности па имущество в иных случаях, предусмотренных законом. При этом пункт 2 указанной статьи специально устанавливает, что принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, которые установлены в законе (перечень этих случаев носит исчерпывающий характер).

Статья 235, устанавливает, что право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам. Это означает, что в случае, если имущество одного лица отчуждается неуправомоченным лицом, го право собственности в таком случае у собственника не прекращается, а следовательно, соответствующее лицо, приобретающее вещь, например, покупатель по договору купли-продажи, права собственности на эту вещь не приобретает,

Однако, как мы уже видели из приводимых нами выше статей, право собственности прекращается «при утрате права собственности на имущество а иных случаях, предусмотренных законом» (статья 235 ГК РФ). Такая утрата права собственности на имущество, согласно пункту 3 статьи 218, служит основанием для приобретения права собственности на такое имущество другим лицом.

Кроме того, из главы о прекращении права собственности следует, что перечень оснований для такого прекращения должен быть установлен законом. При этом не указана особо, является ли тот перечень оснований, который содержится в главе 15 ГК РФ (Прекращение права собственности), исчерпывающим, или возможны также и иные основания. Авторы одного из комментариев к части первой ГК РФ полагают, что перечень таких случаев сформулирован исчерпывающим образом и не допускает расширения даже иным законом, со ссылкой на пункт 2 статьи 3 ГК РФ («Гражданское законодательство состоит из настоящего Кодекса и принятых в соответствии с ним иных федеральных законов (далее - законы), регулирующих отношения, указанные в пунктах 1 и 2 статьи 2 настоящего Кодекса. Нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать настоящему Кодексу»)[[62]](#footnote-62). Таким образом, по мнению Е.А. Суханова (автора главы о прекращении права собственности), изъятие имущества у собственника помимо его воли «по общему правилу недопустимо, если только речь не идет об одном из случаев, прямо предусмотренных п. 2 ст. 235 ГК»[[63]](#footnote-63).

На наш взгляд, и это следует из других статей ГК РФ, перечень оснований прекращения права собственности не исчерпывается ни статьей 235, ни главой 15 ГК РФ, что подтверждается, например, статьей 234 ГК РФ, которая помещена в главу о приобретении права собственности, но которая по своей сущности также устанавливает и особое основание прекращения права собственности - в виду приобретения этого права другим лицом в силу приобретательной давности. Таким образом, истечение срока приобретательной давности является еще одним основанием прекращения права собственности, установленным законом.

Однако, на наш взгляд, такая конструкция приобретения и утраты права собственности является несколько противоречивой, Из буквального толкования норм статей 235 и 218 ГК РФ следует, что для того, чтобы право собственности было приобретено другим лицом, оно сначала должно быть утеряно предыдущим собственником. Однако в случае с добросовестным приобретением этого не может быть, поскольку, как мы уже видели, в силу пункта 1 статьи 235 собственник не теряет права собственности в силу отчуждения его имущества другим, неуполномоченным им лицом. Таким образом, терять он его должен в момент приобретения такого имущества добросовестным приобретателем, - однако такого основания приобретения права собственности у нас в законе не предусмотрено. Однако, на наш взгляд, в связи с вышеописанным способом приобретения и прекращения права собственности в нашем ГК РФ, только такая конструкция в данном случае и возможна, потому что иначе мы оказываемся вовлеченными в логический замкнутый круг: право не может быть приобретено, потому что оно не утрачено. Но оно не может быть утрачено, поскольку закон устанавливает, что оно сохраняется... Поэтому, на наш взгляд, отсутствие прямого указания на то, что право собственности переходит к добросовестному приобретателю, является фактором, существенно затрудняющим его защиту, что отмечается также и рядом других авторов[[64]](#footnote-64). Следовательно, решение проблемы защиты добросовестного приобретателя в первую очередь сводится к внесению соответствующих изменений в ГК РФ, о чем более подробно мы будем говорить ниже.

Следует заметить, что такая же ситуация, фактически наблюдается и с приобретательной давностью, однако, если статья 234 ГК РФ однозначно установила переход права собственности к добросовестному владельцу, и узаконила приобретение в силу давности владения в качестве отдельного основания приобретения права собственности, то в статье 302 ГК РФ такое положение не закреплено.

Отсутствие такого положения дало повод некоторым ученым говорить о том, что российское гражданское законодательство не предоставляет добросовестному приобретателю право собственности в силу действия все того же принципа «никто не может передать прав больше, чем у него есть», который нигде не закреплен, но является имманентно присущим гражданскому праву. Например, К.И. Скловский полагает, что право собственности переходит к добросовестному приобретателю не ранее момента истечения срока приобретательной давности (т.е. соответственно по истечении 5 лет для движимого, и 15 лет для недвижимого имущества), а в качестве защиты его предлагает ввести особую владельческую защиту и ограничить возможность реституции[[65]](#footnote-65).

Можно себе представить, какую «услугу» способна оказать подобная регламентация положения добросовестного приобретателя для оборота, когда в отношении имущества, которое не может быть виндицировано в соответствии со ст. 302 ГК РФ, устанавливается некий очень странный правовой режим: в течение пяти лет оно, находясь в собственности одного лица, находится в фактическом незаконном владении другого лица. Не то чтобы это было невозможно с точки зрения теории права собственности: сторонники весьма популярной в российской цивилистической литературе теории «эластичности»[[66]](#footnote-66) права собственности убедительно доказали, что на самом деле право собственности так, как оно понимается в континентальной традиции права, может, если не расщепляться, как право собственности в системе общего права, то очень сильно «растягиваться» путем передачи отдельных полномочий, иногда очень широких, составляющих сущность права собственности, другим лицам на очень продолжительный срок. При этом, очевидно, чем шире полномочия в отношении данного имущества и чем на более долгий срок они передаются, тем сильнее «растягивается» право собственности.

Однако, думается, что рассматриваемая нами ситуация представляет собой именно тот случай, когда количественные изменения, достигнув определенной критической массы, переходят в качественные: право собственности, «растянувшись» настолько сильно, что оно а) лишается правомочия защиты в виде ограничения виндикации; б) лишается правомочия владения, пользования и распоряжения, фактически теряет свою природу права собственности как права наиболее полного господства в отношении вещи. Таким образом, описанная нами конструкция представляет собой переход к исчезнувшей в ходе развития гражданского права в европейской традиции конструкции «голого права», которое вписывалось в систему римского права с его формализмом и стремлением все законодательные новеллы оформить в виде «подгонки» под уже существующие конструкции, однако было отвергнуто европейским правом, которое, проявляя при этом значительную гибкость, в первую очередь в своем развитии ориентировалось на требования экономического оборота, пусть всегда и с некоторым опозданием.

Также отбрасывает нас на несколько десятков столетий назад и установление возможности приобретения права собственности добросовестным приобретателем только в силу приобретательной давности - такую конструкцию мы наблюдали в римском праве, и именно она является самым очевидным примером ограниченности защиты добросовестного приобретателя.

Таким образом, указанная конструкция допускает только один выход «нормализации» создавшейся неопределенности правового режима имущества, в отношении которого не может быть применена виндикация: поступление этого имущества вновь во владение собственника, пусть даже и неправомерно - например, путем насильственного завладения вещью. В этом случае «растянувшееся» право собственности, возвращая правомочие владения, обретает снова свою полноту. Вопрос состоит в том, какой ценой это достигается: ведь такая конструкция может создать у участников гражданского оборота непреодолимое желание решить проблемы именно вышеуказанным способом, тем более учитывая отсутствие у нас владельческой защиты. Кроме того, создавшаяся неопределенность также стимулирует рост недобросовестности среди участников оборота: чтобы реализовать имущество, субъекты оборота будут стараться скрыть от других лиц тот факт, что в отношении этого имущества отсутствует право собственности и они, фактически, являются неуправомоченными отчуждателями.

Кроме рассмотренной выше точки зрения К.И. Скловского, существует и другая позиция. Эта точка зрения, поскольку она на протяжении всей истории развития положений о защите добросовестного приобретателя являлась и в настоящее время является, пожалуй, самым серьезным препятствием для защиты указанного лица, заслуживает специального рассмотрения.

В соответствии с указанными принципами сделка по отчуждению имущества, заключенная неуправомоченным лицом, является ничтожной с момента ее совершения именно в связи с отсутствием права у такого лица на отчуждение вещи, а владение таким имуществом является незаконным.

Такая позиция на протяжении очень долгого времени была принята законодательствами и судами в качестве незыблемого тезиса. Так, Правительствующий Сенат разъяснил, что «для признания владения законным недостаточно одного приобретения имущества способами, в законах дозволенными, но требуется, чтобы приобретенное право никому другому по закону не принадлежало, и чтобы оно основывалось на законе. Другими словами, законным будет только такое владение, которое основано на каком-либо праве, действительно принадлежащем владельцу, как-то на праве собственности, чиншевом, арендном праве и т.п.»[[67]](#footnote-67).

Ход рассуждений авторов, придерживающихся данной позиции, можно представить следующим образом, как это указал Е.В. Васьковский; «владение, приобретенное законным способом, но не имеющее в своем основании действительного права, является незаконным[[68]](#footnote-68).

Такая позиция в той или иной мере разделялась многими российскими цивилистами, даже вне зависимости от их отношения к вопросу об установлении определенной защиты прав добросовестного приобретателя: К.Н.Анненковым, А.И. Лыкошиным[[69]](#footnote-69), К.П. Змирловым., Е.Б. Васьковский, также считали, что, как добросовестное, так и недобросовестное владение являются видами незаконного владения.

В настоящее время этой позиции придерживается» например, В.В. Витрянский. Более того, данная проблема «оценки соотношения виндикационного иска и иска о применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде истребования имущества», по мнению некоторых авторов, стала предметом «противостоянии двух школ в оценке данного непростого феномена»[[70]](#footnote-70). Соответственно, одна школа (представителями которой являются, например, ученые кафедры гражданского права юридического факультета Санкт-Петербургского университета) категорически отрицает возможность истребования имущества из чужого незаконного владения не по правилам виндикации[[71]](#footnote-71), в то время как другая школа, к которой как раз относится и В.В. Витрянский, исходит из возможности применения правил Гражданского кодекса, посвященного недействительности сделок, таким образом, допуская существование в данном случае конкуренции исков.

При этом в защиту своего тезиса он приводит следующие соображения: во-первых, «недействительная сделка с момента ее заключения не порождает никаких правовых последствий, а стало быть, и титула собственника у добросовестного приобретателя».

Во-вторых, по мнению автора, «в отличие от изъятия имущества по виндикацнонному иску, применение последствий недействительности сделки не ведет к ущемлению законных интересов добросовестного приобретателя, если брать во внимание его положение до заключения сделки, поскольку двухсторонняя реституция возвращает его в аналогичное положение».

В-третьих, «гражданское право не ограничивает собственника в выборе способа защиты нарушенного права и не ставит использование общих способов защиты гражданских прав в зависимость от наличия возможности использовать специальные вещно-правовые способы защиты».

В-четвертых, статья 9 ГК РФ устанавливает, что граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им гражданские права по своему усмотрению. А поскольку «право на использование предусмотренных законодательством способов защиты по своей природе является субъективным гражданским правом», то собственник сам может решать вопрос о возможности избрания того или иного способа защиты своего права»[[72]](#footnote-72).

При этом автор прямо указывает, что «не должно служить препятствием для предъявления собственником иска о признании сделки недействительной либо о последствиях недействительности ничтожной сделки то обстоятельство, что имущество не может быть истребовано у его фактического владельца, являющегося добросовестным приобретателем, по виндикационному иску»[[73]](#footnote-73).

Однако данный вывод представляется не вполне аргументированным по следующим причинам.

В соответствии со статьей 168 ГК РФ ничтожна сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения. Однако, как мы уже убедились выше, действующее законодательство не содержит никакого прямого запрета на отчуждение имущества несобственником. При этом под прямым запретом мы понимаем положение, аналогичное, к примеру, статье 1384 Свода законов гражданских, к которой мы уже обращались в исторической части данной работы: «продавать можно токмо то имущество, коим владелец может распоряжаться по праву собственности». В связи с наличием такого запрета в дореволюционном российском законодательстве, мы полагаем, что вышеприведенное мнение Правительствующего Сената и цивилистов в полной мере соответствует действующему в то время законодательству. На наш взгляд, только при наличии такого положения и в ныне действующем российском законодательстве можно было бы говорить о том, что такая сделка не соответствует закону. Нормы же действующего ГК РФ, как мы уже видели выше, не содержат никаких прямых запретов.

Более того, касаясь возможности конкуренции виндикационного (вещного) и обязательственного (из недействительности сделок) исков, которую В.В. Вигрянский считает в данной случае допустимой[[74]](#footnote-74), очевидно, в связи с «высокой» целью - защитой права собственности, следует заметить, что позиция данного автора по поводу возможности для собственника, в случае отсутствия условий для удовлетворения виндикационного иска, защищать свое право также и иными способами, предусмотренными статьей 12 ГК РФ, является весьма не бесспорной, что, следует заметить, было в другой работе отмечено и самим В.В.Витряыскимг[[75]](#footnote-75). Представляется, что действующий ГК РФ содержит достаточные основания считать, что в данном случае конкуренция исков не допустима в силу прямого указания закона, не говоря уже о том, что в теории гражданского права давно уже утвердился тезис о невозможности такой виндикации[[76]](#footnote-76). Так, приведенная нами выше статья 168 ГК РФ указывает на то, что сделка, не соответствующая закону, не может считаться ничтожной в том случае, если закон предусматривает иные последствия нарушения. Таким образом, даже если встать на ту позицию, что сделка по отчуждению имущества неуправомоченным отчуждателем не соответствует закону (хотя, как мы уже указали, это прямо не следует из ГК РФ), то статья 302 ГК РФ как раз указывает на такие «иные» последствия нарушения закона, о которых говорится в статье 168 ГК РФ. Таким образом, систематическое толкование норм об ограничении виндикации и недействительности сделок опровергает возможность собственника (или иного управомоченного лица) ссылаться на недействительность указанной сделки.

Проблему конкуренции исков может также представлять параллельное применение норм о виндикации и неосновательном обогащении, к которой в равной степени может быть отнесена изложенная выше аргументация по вопросу о соотношении виндикационного иска и норм о недействительности сделок. О возможности заявления кондикционного иска в сумме неосновательного сбережения имущества добросовестным приобретателем говорит К.И. Скловский, считая его механизмом, с помощью которого стороны могут найти «способ восстановления первоначального положения, который недоступен суду в рамках ст. 166-167 ГК», хотя в большей степени он говорит об этом иске применительно к истребованию собственником доходов от имущества.

Так, статья 1102 ГК РФ (Обязанность возвратить неосновательное обогащение) прямо указывает, что лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество за счет другого лица, обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное иди сбереженное имущество (неосновательное обогащение) независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли. При этом статья 1103 ГК РФ прямо называет требование об истребования имущества собственником из чужого незаконного владения в качестве основания для применения норм о неосновательном обогащении. Если исходить, как это делает указанный автор, из того, что добросовестный приобретатель не имел «установленного законом, иными правовыми актами или сделкой основания» для получения имущества, то следует признать тогда право собственника на защиту своего права путем предъявления иска из неосновательного обогащения. Однако, на наш взгляд, этому можно противопоставить вес те аргументы, которые мы выше уже выдвигали в отношении возможности применения норм о недействительности сделок. В частности, статья 1103 ГК РФ указывает, что правила о неосновательном обогащении применяются, если иное не установлено настоящим Кодексом, другими законами или правовыми актами и не вытекает из существа соответствующих отношений. Как и в ранее рассматриваемом нами случае со статьей 168 ГК РФ, в данном случае норма статьи 302 ГК РФ, безусловно, устанавливает иные последствия для соответствующих отношений.

Интересно, что и сам В.В. Витрянский, отстаивая, как мы уже видели, возможность для собственника использовать любое из предусмотренных ст. 12 ГК РФ универсальных средств защиты, приходит, по сути, к противоположному выводу, признавая, что «ограничение сферы действия универсальных способов защиты в принципе возможно, но не применительно к отдельным видам гражданских прав, а в зависимости от существа правоотношений, особенностей самого способа защиты или правового статуса субъекта гражданского права[[77]](#footnote-77)». Таким образом, если исходить из особого правового статуса добросовестного приобретателя, установленного ст. 302 ГК РФ, следует признать, что данный случай как раз и представляет пример такого ограничения.

На наш взгляд, ни одна из рассмотренных выше позиций (К.Скловского, В.В. Витрянского) не может считаться приемлемой с точки зрения гражданского оборота: поскольку в первом случае, предположив, что право собственности переходит к добросовестному приобретателю лишь с момента истечения срока приобретательной давности, мы допускаем на протяжение как минимум пяти лет неопределенность в отношении данного имущества, которую можно бы было легко избежать; во втором случае институт недействительности сделок сводит на нет не только институт ограничения виндикации, но и. вообще сам институт виндикации как вещного иска, поскольку признание сделок недействительным полностью выполняет функцию последнего - истребование имущества из незаконного владения. В значительной степени это подтверждается и замечанием самого В.В. Витрянского о том, что использование вещно-правовых способов в целях защиты нарушенного права собственности отнюдь не является преобладающим, поскольку «в целом ряде случаев участники имущественного оборота предпочитают использовать иные способы защиты нарушенного права собственности или иного права»[[78]](#footnote-78). Однако, на наш взгляд, такое положение нельзя назвать желательным.

Приняв любую из указанных конструкций, гражданское право, по сути, не будет исполнять свою важнейшую, по общепринятому мнению, функцию - регулятивную динамическую (стимулирующую) для гражданского оборота[[79]](#footnote-79).

Как в свое время римское право под влиянием реальных требований экономической жизни узаконило новый способ приобретения права собственности - приобретательную давность, так и современное гражданское право должно прислушаться к требованиям оборота и установить в качестве отдельного способа приобретения права собственности приобретение права собственности добросовестным приобретателем в соответствии со статьей 302 ГК РФ.

При этом не следует недооценивать некоторые шаги, уже сделанные на этом пути в российской практике гражданского права, а частности, судебной практикой. Так. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ (ВАС РФ) «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» от 25 февраля 1998 года № 8 уже прояснило ряд положений ст. 302 ГК РФ. Так, пункт 25 данного Постановления указывает, что в случае, если собственнику отказано в виндикационном иске по мотиву того, что приобретатель отвечает требованиям, предъявляемым к добросовестному приобретателю, то «... если право собственности подлежит государственной регистрации, решение суда является основанием для регистрации перехода права собственности к покупателю». Таким образом, позиция ВАС РФ заключается в том, что отсутствие защиты у собственника в виде ограничения виндикации в отношении добросовестного приобретателя влечет переход права собственности к такому приобретателю. При этом решение оставило без ответа очень важный вопрос: какой же юридический факт (или состав), в силу отсутствия однозначного указания в законе, является, по мнению суда, основанием приобретения права собственности добросовестным приобретателем. Представляется, что возможно два варианта ответа на поставленный вопрос: во-первых, право собственности приобретается в связи с невозможностью удовлетворения виндикационного иска, т.е. лишением собственником зашиты. В таком случае основной вопрос все-таки остается без ответа: приобретает ли добросовестный приобретатель право собственности на имущество, если виндикационный иск не был предъявлен вовсе, и если приобретает, то в какой момент времени? Второе возможное толкование заключается в том, что право собственности переходит на основании решения суда. Однако этот вариант решения проблемы также небезупречен по той же самой причине, что и первое решение, поскольку он также обуславливает переход права собственности добросовестному приобретателю обращением другого лица - собственника - в суд.

На наш взгляд, чтобы разрешить все эти вопросы, вдруг возникшие в нашей практике, следовало бы ввести в наше гражданское законодательство следующую конструкцию, которая смогла бы надежно защитить интересы добросовестного приобретателя: установить в качестве отдельного, универсального основания прекращения права собственности приобретение права собственности на эту вещь в соответствии с законом или договором другим лицом, кроме случаев, определенных Главой 16 ГК РФ (Общая собственность). В дальнейшем предметом рассмотрения нашей работы будет перспектива интеграции этой конструкции в российское гражданское законодательство.

Разумеется, проблема законодательного регулирования приобретения права собственности весьма сложна и разработчики ГК РФ вполне осознавали масштабы стоящей перед ними задачи. Так, С.А. Хохлов указывал, что «все основания приобретения права собственности специально регулировать очень трудно и ни в одной законодательной системе они беспроблемно не регулируются. Однако многие основания приобретения права собственности надо специально урегулировать для того, чтобы люди могли, опираясь на закон, считать себя собственниками, поскольку имущество приобретено ими на основании, прямо предусмотренном законом»[[80]](#footnote-80).

В науке гражданского права уже достаточно давно утвердился взгляд на институт ограничения виндикации как на некий компромисс между интересами собственника имущества и добросовестным приобретателем как участниками гражданского оборота. В зависимости от того, чьи интересы следует считать более важными с точки зрения гражданского права, было выработано две основные позиции в отношении этого вопроса: первая - традиционная - основывалась на незыблемости тезиса о необходимости защиты собственности как основы основ гражданского права, вторая состояла в том, что интересы добросовестных приобретателей н силу целого ряда причин (в том числе и «политических.»: поскольку добросовестных приобретателей значительно больше, чем пострадавших собственников[[81]](#footnote-81)) заслуживает не меньшего внимания, чем интересы собственника.

По справедливому замечанию Б.Б. Черепахина, противоречие, в котором находятся интересы собственника и добросовестного приобретателя, «...отнюдь не является непримиримым», поскольку «сегодняшний обладатель права собственности быть может вчерашний его приобретатель. В то же время сам он быть может завтра будет заинтересован в облегчении отчуждения своего права собственности»[[82]](#footnote-82).

По всей вероятности, в разрешении этого компромисса весьма существенную роль играет исторический момент. В свете этого тезиса представляется даже закономерным появление точки зрения относительно предоставления собственнику, в случае отсутствия условий для удовлетворения его виндикационного иска, возможности защищать свое право собственности с помощью такого универсального средства, как признание сделки недействительной и применения последствий ее недействительности (применения последствий недействительности ничтожной сделки): после десятилетий пренебрежительного отношения к праву частной собственности наше правосознание, в первую очередь, профессиональное - юридическое, стремится воздать праву собственности таким образом своеобразную «компенсацию» в виде признания за собственником права на защиту, не ограниченного ничем, даже правом на возражение со стороны добросовестного приобретателя. Однако представляется, что со временем тот компромисс между интересами указанных участников оборота, который был в течение столетий выработан юридической мыслью, все таки в нашей гражданско-правовой доктрине будет восстановлен.

Недвижимое имущество является предметом самых разнообразных гражданско-правовых сделок. Наиболее распространенными являются сделки купли-продажи, однако широко применяются также договоры мены, дарения, аренды и др.

Между тем недвижимость - это особый объект гражданско-правовых сделок. Она обладает повышенной экономической ценностью. Это обусловлено тем, что она предназначена для длительного пользования и не исчезает в процессе использования. Как правило, она обладает конструктивной сложностью, требующей больших затрат на поддержание в надлежащем состоянии. Вместе с тем достаточно сложный процесс передачи права собственности на недвижимость обусловливает не очень высокий уровень ликвидности недвижимости как товара, так как ее нельзя быстро реализовать за наличные деньги. Кроме того, недвижимость по сравнению с другими вещами обладает, как правило, более высокой стоимостью. Все это приводит к тому, что признание недействительными сделок с недвижимостью, в результате чего она должна возвратиться к первоначальному собственнику, является весьма болезненным для участников гражданского процесса.

Как известно, все недействительные сделки делятся на оспоримые и ничтожные (абсолютно недействительные). Эта классификация полностью применима к сделкам с недвижимостью. В рамках данной статьи невозможно проанализировать все виды оспоримых и ничтожных сделок с недвижимостью. Поэтому рассмотрены будут наиболее распространенные из них и соответственно получившие общественный резонанс.

Одним из распространенных видов недействительных сделок являются сделки, в которых не была предусмотрена требуемая законом форма. В соответствии с п. 1 ст. 165 ГК несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, - требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной. Следует отметить, что с момента принятия Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним нотариальное удостоверение большинства сделок с недвижимостью более не требуется (хотя стороны могут сделать это добровольно). Что касается государственной регистрации, то применительно к недвижимости указанный термин имеет следующие значения:

регистрация самого объекта недвижимости;

регистрация прав на недвижимость;

регистрация сделок с недвижимостью.

В первом случае речь вообще идет о техническом или кадастровом учете объектов недвижимости. Различие же между государственной регистрацией прав на недвижимость и регистрацией сделок с ней заключается в том, что в первом случае сделка уже совершена и назначение государственной регистрации состоит в том, чтобы во исполнение этой сделки произошел переход прав на недвижимое имущество. Во втором же случае государственная регистрация необходима для того, чтобы действительной была признана сама сделка с недвижимостью.

Следует отметить, что в соответствии с п. 1 ст. 131 ГК государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимость, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение, независимо от того, какая сделка явилась основанием для этих прав. Что же касается государственной регистрации сделок, о которой говорится в ст. 165 ГК, то она необходима только в случаях, прямо предусмотренных в законе.

Можно указать на следующие случаи: договор об ипотеке (п. 3 ст. 339 ГК); договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры (п. 2 ст. 558 ГК); договор продажи предприятия (п. 3 ст. 560 ГК); договор дарения недвижимого имущества (п. 3 ст. 574 ГК); договор ренты (ст. 584 ГК) и пожизненного содержания с иждивением (ст. 601 ГК); договор аренды недвижимого имущества (п. 2 ст. 609 ГК); договор аренды здания или сооружения, если договор заключен на срок не менее 1 года (п. 2 ст. 651 ГК).

Государственная регистрация и нотариальное удостоверение имеют различную правовую природу и выполняют разные функции. Так, первая среди прочих выполняет функцию обеспечения информационной открытости и достоверности. В связи с этим она направлена в первую очередь на то, чтобы защищать интересы третьих лиц. В отличие от нотариального удостоверения, которое может быть установлено соглашением сторон (п. 2 ст. 163 ГК РФ), обязательность государственной регистрации устанавливается только законом. Участники сделки не вправе установить или отменить обязательную государственную регистрацию в соответствии с условиями договора. Сделки, подлежащие государственной регистрации, считаются заключенными не с момента их подписания сторонами или нотариального удостоверения, а с момента их регистрации. Это положение было отмечено и в Обзоре практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", утвержденном информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16 февраля 2001 г. № 59. В п. 5 информационного письма было указано, что "учреждение юстиции, осуществляющее государственную регистрацию, правомерно отказало юридическому лицу в государственной регистрации договора купли-продажи здания, так как закон не предусматривает государственной регистрации такого договора". Было высказано предложение отменить государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом вообще и в связи с этим ввести обязательную нотариальную форму сделок с недвижимым имуществом с участием физических лиц[[83]](#footnote-83). При этом для дополнительной защиты интересов и прав участников сделки предлагалось установить, что в случае неисполнения нотариально заверенной сделки права его участников могут быть защищены в упрощенном порядке с помощью выдачи судебного приказа. Одновременно предлагалось существенно снизить размер государственной пошлины за нотариальное удостоверение сделок. Такое предложение представляется вполне разумным, однако это потребует увеличения количества нотариусов, число которых в ряде регионов искусственно сдерживается.

Таким образом, переход прав на жилые помещения требует двойной регистрации, при которой сначала регистрируется сделка как основание перехода прав на недвижимое имущество, а впоследствии как результат такого действия сам переход вещных прав к новому приобретателю. Приказом Минюста РФ от 6 августа 2001 г. N 233 "Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения"[[84]](#footnote-84) установлена возможность осуществления одновременной государственной регистрации договоров продажи жилого помещения и перехода права собственности на него.

Как было отмечено в литературе, возможны случаи продажи квартир и жилых домов с рассрочкой платежа, когда стороны договорились о переходе права, например, после 50% оплаты. Одновременно осуществить регистрацию сделки и перехода права к покупателю в данном случае невозможно. Сначала регистрируется договор, после чего осуществляются расчеты, а после передачи покупателем необходимой суммы продавец передает имущество и заявляет в учреждение юстиции о переходе права к покупателю[[85]](#footnote-85).

Несоблюдение требования о государственной регистрации сделки влечет ее ничтожность (п. 1 ст. 165 ГК). Согласно п. 3 ст. 433 ГК договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его государственной регистрации, если иное не установлено законом. Таким образом, несоблюдение требования о государственной регистрации договора продажи жилого помещения в соответствии с п. 2 ст. 433 ГК влечет последствие, заключающееся в незаключенности договора, а по п. 1 ст. 165 ГК недействительность (ничтожность) сделки. Возникает вопрос о том, какое из двух последствий будет действовать, а также нельзя ли рассматривать эти последствия как одно и то же. Другими словами, идет ли речь о том, что недействительность договора купли-продажи жилого помещения означает, что договора не было, то есть он не был заключен.

Если предположить, что в п. 1 ст. 165 ГК говорится о недействительности всех незарегистрированных договоров, то одновременно речь должна идти о незаключенности и недействительности договора, что абсурдно. Таким образом, нужно прийти к выводу о том, что п. 1 ст. 165 ГК говорит о недействительности незарегистрированного договора только в случаях, прямо предусмотренных законом (например, в отношении договора доверительного управления имуществом (п. 3 ст. 1017)).

Одним из спорных является вопрос о возможности признать недействительными договоры аренды нежилых помещений (когда предметом является не все здание или сооружение, а только его часть, например одна или несколько комнат, подвал и т.д.), заключенные на срок менее одного года и не зарегистрированные в органах государственной регистрации. По этому вопросу высказывались диаметрально противоположные точки зрения, и соответственно различной была и судебная практика. Другими словами, речь шла о том, можно ли применить к указанным договорам положения ст. 651 ГК, обусловившей необходимость государственной регистрации договора аренды здания или сооружения определенным сроком, или же следует руководствоваться положениями п. 2 ст. 609 ГК, установившего необходимость государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества независимо от срока.

Попыткой решить эту проблему явилось информационное письмо Президиума ВАС РФ от 1 июня 2000 г. N 53, в котором было указано следующее.

Согласно ч. 2 п. 6 ст. 12 Закона о государственной регистрации помещение (жилое и нежилое) представляет собой "объект, входящий в состав зданий и сооружений". Принимая во внимание, что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, и то, что в ГК РФ отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам должны применяться правила п. 2 ст. 651 ГК РФ. В соответствии с этим пунктом договор аренды нежилого помещения, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, договор же аренды нежилого помещения, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента, определяемого в соответствии с п. 1 ст. 433 ГК РФ (то есть с момента получения акцепта направившим оферту (предложение заключить договор)).

Указанное письмо несомненно сыграло положительную роль в выработке единообразного подхода к этому вопросу (особенно с учетом того, что рассмотрение споров по поводу действительности упомянутых договоров аренды входит в компетенцию арбитражного суда). Вместе с тем нельзя не учитывать то обстоятельство, что информационные письма ВАС РФ не являются источниками права и могут носить только рекомендательный характер.

Следует также исходить из того, что отсутствие государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества в период, когда не вступил в силу Закон о регистрации и не была создана единая система государственной регистрации, а предприятия бюро технической инвентаризации производили лишь регистрацию собственников имущества, не является основанием для признания договора аренды ничтожным. На практике встречались споры, когда договор аренды, заключенный до вступления в действие Закона о государственной регистрации, продлевался сторонами уже в период действия названного Закона.

В данном случае следует исходить из того, что пролонгация договора аренды не означает заключения нового договора, поскольку арендные отношения сохраняются между сторонами на прежних условиях на новый срок. Принятые после заключения договора нормативные акты, содержащие положения об обязательной регистрации договоров аренды недвижимого имущества, признают действительными права, существовавшие до вступления их в силу, при отсутствии государственной регистрации.

В соответствии со ст. 168 ГК недействительной является сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов. Так, договор приватизации жилого помещения может быть признан недействительным, если при его заключении были нарушены положения Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в РФ" от 4 июля 1991 г. (в ред. от 1 мая 1999 г.) или ГК РФ. Обычными основаниями для признания указанного договора недействительным являются следующие:

не было получено письменное согласие на проведение приватизации со стороны всех проживающих в жилом помещении лиц, в том числе детей старше 14 лет (ст. 2 Закона о приватизации);

в приватизации жилого помещения участвовало лицо, ранее уже использовавшее право на приватизацию;

жилое помещение передано в совместную собственность граждан, не являющихся членами одной семьи (бывшим супругам, дядям, племянникам и т.д.).

Наконец, наиболее распространенным видом недействительных сделок с недвижимостью в жилой сфере по мотиву нарушения Закона о приватизации являются сделки, в которых при приватизации не учитывались права третьих лиц (в первую очередь несовершеннолетних). Например, в договоре приватизации жилого помещения не участвовали лица, временно снятые с регистрационного учета по адресу приватизируемой квартиры, но не лишенные права проживать на данной жилплощади, - лица, находящиеся в местах лишения свободы, призванные на срочную службу в Вооруженные Силы, и т.д.

Таким образом, возникает необходимость в особо тщательной проверке юридической чистоты приобретаемой квартиры, которую обычно проводят риелторские фирмы. Это стоит сделать по многим причинам. Одна из них заключается в следующем. В соответствии с Постановлением Конституционного Суда РФ от 23 июня 1995 г. N 8-П признаны не соответствующими Конституции РФ положения ч. 1 и п. 8 ч. 2 ст. 60 Жилищного кодекса РСФСР, которые допускали лишение гражданина (нанимателя жилого помещения или членов его семьи) права пользования жилым помещением в случае временного отсутствия. Кроме того, при заключении договора приватизации, пользуясь несовершенством законодательства в начале 90-х годов, не учитывались права несовершеннолетних, которые не включались в договор приватизации жилого помещения и не приобретали право собственности на приватизируемое помещение, в результате чего многие из них оказывались впоследствии на улице.

Впоследствии такие жилые помещения перепродавались несколько раз. При предъявлении соответствующих исков такие сделки объявлялись судом ничтожными, как не соответствующие закону или иным правовым актам (ст. 168 ГК). Последствием ничтожности таких сделок является двусторонняя реституция: каждая из сторон возвращается в первоначальное положение и обязана возвратить другой все полученное по сделке. Или, другими словами, продавец жилого помещения получает назад жилое помещение, а покупатель - уплаченную денежную сумму. Следует иметь в виду, что двусторонняя реституция применяется не во всех случаях. В соответствии с п. 2 ст. 171 ГК в интересах гражданина, признанного недееспособным вследствие психического расстройства, совершенная им сделка может быть признана по требованию его опекуна действительной, если она совершена к выгоде этого гражданина. Так, возможна ситуация, когда недееспособное лицо продало по выгодной цене квартиру до кризиса 1998 г. Впоследствии цены на недвижимость резко упали. Покупатель, который знал о недееспособности продавца, в надежде получить большую сумму и купить новую, более благоустроенную квартиру предъявляет иск о применении последствий недействительности ничтожной сделки. Однако суд может признать такую сделку действительной, поскольку она совершена к выгоде недееспособного лица.

Проблема заключается в том, что при двусторонней реституции покупатель не всегда может получить назад свои деньги. Во-первых, если квартира перепродается несколько раз, то продавца не всегда удается найти. Во-вторых, продавец может уже истратить полученные деньги, и процесс их получения может растянуться на долгие годы. В-третьих, обычно в договоре купли-продажи фигурирует не реальная сумма, уплаченная продавцом покупателю, а сумма по справке БТИ (это делается, чтобы уменьшить размер налогообложения). Именно эта сумма и должна быть возвращена продавцу.

В соответствии со сложившейся судебной практикой право на применение указанных последствий ничтожной сделки суды считали абсолютным, не имеющим никаких ограничений и не зависящим от воли и добросовестности участников сделки. Таким образом, права добросовестных участников сделки купли-продажи, которые, приобретая квартиры в качестве третьих, четвертых и т.д. покупателей, соответственно не знали и не могли знать, что первоначальный продавец не имел права их отчуждать, ничем не защищены.

Возникает вопрос о противоречии ст. 167 ГК и ст. 302 ГК, в соответствии с которой, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), собственник вправе истребовать это имущество только в том случае, когда имущество выбыло из владения собственника помимо его воли.

В связи с этим сделке, недействительной по п. 2 ст. 167 ГК, может быть противопоставлено возражение, основанное на недопустимости истребования от добросовестного приобретателя возмездно приобретенного имущества. Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ обозначил подход к решению этого вопроса в п. 25 Постановления от 25 февраля 1998 г. "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", указав, что, если по возмездному договору имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, и собственником заявлен иск о признании недействительной сделки купли-продажи и возврате переданного покупателю имущества, а при разрешении данного спора будет установлено, что покупатель отвечает требованиям, предъявляемым к добросовестному приобретателю (ст. 302 ГК), в удовлетворении исковых требований о возврате имущества должно быть отказано; если при этом право собственности подлежит государственной регистрации, такое решение суда является основанием для регистрации перехода права собственности к покупателю.

Однако эта позиция в течение длительного времени не разделялась Верховным Судом РФ. Так, судом рассмотрено дело, из которого следует, что сын недееспособного Б., содержавшегося в психбольнице с 1979 г., приватизировал только на себя квартиру, в которой ранее проживал его отец. После этого он продал ее акционерному обществу, которое продало ее риелторскому агентству, а то в свою очередь - гражданам Д., Ж. и А. Защищая права недееспособного Б., прокурор предъявил соответствующие иски, которые были удовлетворены, однако решение о выселении было вынесено только в отношении Ж., которая проживала в квартире с малолетним ребенком. Отменяя по протесту заместителя Верховного Суда РФ вынесенное судебное решение, президиум городского суда указал только на необходимость приведения в первоначальное положение всех участников. Таким образом, суд не подвергнул сомнению возможность изъятия имущества, приобретенного по возмездной сделке у добросовестного приобретателя[[86]](#footnote-86).

Окончательно этот вопрос был решен в Постановлении Конституционного Суда № 6-П от 21.04.2003, согласно которому признаются не противоречащими Конституции Российской Федерации содержащиеся в пунктах 1 и 2 статьи 167 ГК Российской Федерации 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 Российской Федерации - не могут распространяться на добросовестного приобретателя, если это непосредственно не оговорено законом.

Таким образом, можно говорить об изменении тенденции в пользу добросовестных приобретателей.

# Заключение

Добросовестность в гражданском праве есть совокупность субъективных и объективных элементов; субъективной стороны поведения лица (отсутствия умысла или неосторожности по отношению к совершаемым им действиям), которая проявляется объективно в том, что оно предприняло все надлежащие меры для установления управомоченности контрагента на совершение сделки при той степени заботливости и осмотрительности, которая от него требовалась по характеру правоотношения.

Институт защиты добросовестного приобретателя, не являясь разработанной категорией цивилистической науки, в действующем гражданском законодательстве существует в виде совокупности норм, которые создают ограничение прав собственника в общественных интересах: ограничение виндикации в пользу добросовестного приобретателя (ст. 302, ст. 46 ГК РФ), приобретательная давность (ст. 234 ГК РФ), ограничение признания сделки недействительной (ст. 173, 174 ГК РФ).

При этом центральным (универсальным) институтом являются нормы об ограничении виндикации.

1. Защита добросовестного приобретателя осуществляется путем приобретения права собственности на вещь, не подлежащую истребованию у него в соответствии со статьей 302 ГК РФ, что является основанием прекращения права собственности на эту вещь у предыдущего собственника. Юридическим составом, влекущим приобретение права собственности добросовестным приобретателем является совокупность следующих условий: 1) наличие действительной возмездной сделки; 2) добросовестность приобретателя; 3) наличие волеизъявления собственника на выбытие вещи из его владения; 4) получение вещи во владение приобретателя. Данное положение требует внесения соответствующих изменений в действующий ГК РФ.

Статья 302 ГК РФ должна быть дополнена следующими положениями: «Добросовестный приобретатель приобретает право собственности на такое имущество с момента передачи имущества в его владение. При этом имущество переходит в собственность добросовестного приобретателя свободным от прав третьих лиц, кроме случая, если о таких правах добросовестному приобретателю было или должно было быть известно на момент приобретения этой вещи».

2. Главу 15 ГК РФ (Прекращение права собственности) необходимо дополнить общим основанием прекращения права собственности - приобретением права собственности на имущество другим лицом (в том числе и добросовестным приобретателем). Данное положение требует внесения (соответствующих изменений а ст. 235 ГК РФ, изложив ее в следующей редакция: «Право собственности на вещь прекращается в случае приобретения права собственности на эту вещь другим лицом в порядке и на основании, установленном законом, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом».

3. Кредитору по обязательству из договора по передаче права собственности на вещь (купли-продажи, мены и т.д.) должно быть предоставлено относительное вещное право на истребование имущества от недобросовестного приобретателя предмета данного договора в рамках расширения вещно-правовой защиты добросовестных участников гражданского оборота.

4. Необходимо ввести в российское законодательство институт возмездной виндикации в отношении имущества, выбывшего из владения помимо воли собственника и добросовестно приобретенного у профессионального коммерсанта. Статью 302 ГК РФ необходимо дополнить следующим положением: «При этом в случае, если такое имущество было приобретено добросовестным приобретателем у лица, осуществляющего в качестве основного вида деятельности торговые сделки, право собственника на истребование имущества возможно только при условии возмещения покупной цены такому добросовестному приобретателю».

5. Следует признать несовершенство конструкции ст. 302 ГК РФ. 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 ЕГРП за сведениями о собственнике недвижимости.

Предлагается дополнить ст. 302 ГК РФ ч.4 следующего содержания: «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, указанные права остаются в силе (бесповоротность прав), хотя бы по судебному решению была впоследствии признана неуправомоченность отчуждателя».

# Библиографический список

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. от 12.12.1993 г. // Российская газета. – 1993. – № 237.
2. О Конституционном Суде Российской Федерации [Текст]: [Федеральный Конституционный закон № 1-ФКЗ, принят 21.07.1994 г., по состоянию на 05.02.2007] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 13. – Ст. 1447.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Текст]: [Федеральный закон № 51-ФЗ, принят 30.11.1994 г., по состоянию на 30.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Текст]: [Федеральный закон № 14-ФЗ, принят 25.12.1996 г., по состоянию на 14.07.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) [Текст]: [Федеральный закон № 146-ФЗ, принят 26.11.2001 г., по состоянию на 30.06.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4552.
6. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 138-ФЗ, принят 14.11.2002 г., по состоянию на 25.11.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
7. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 95-ФЗ, принят 24.07.2002 г., по состоянию на 03.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3012.
8. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 136-ФЗ, принят 25.10.2001 г., по состоянию на 30.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
9. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 24-ФЗ, принят 07.03.2001 г., по состоянию на 30.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 11. – Ст. 1001.
10. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 81-ФЗ, принят 30.04.1999 г., по состоянию на 30.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1999. – № 18. – Ст. 2207.
11. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Федеральный закон № 122-ФЗ, принят 21.07.1997 г., по состоянию на 30.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.
12. О рынке ценных бумаг [Текст]: [Федеральный закон № 39-ФЗ, принят 22.04.1996 г., по состоянию на 30.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 17. – Ст. 1918.
13. О космической деятельности [Текст]: [Закон РФ № 5663-1, принят 20.08.1993 г., по состоянию на 30.12.2008] // Российская газета. – 1993. – № 186. – С. 17.

Научная и учебная литература

1. Белов В.А. Защита интересов добросовестного приобретателя ценной бумаги. [Текст] // Законодательство. – 2001. – № 6. – С. 24.
2. Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости (общие положения): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. [Текст] – Томск., 2001. – 38 с.
3. Борисов Г.А., Пойминова Я.В. Методологические проблемы права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации [Текст] // История государства и права. – 2008. – № 12. – С.27.
4. Брун М. Хроника гражданского суда. [Текст] – М., Статут. 2000 – 698 с.
5. Васьковский Е.В. Учебник гражданского права. [Текст] – М., Статут. 2003. – 706 с.
6. Витрянский В.В. Актуальные проблемы судебной защиты права собственности на недвижимость [Текст] // Гражданское право современной России / Сост. Козырь О.М., Маковский А.Л. – М., Статут. 2008. – 602 с.
7. Витрянский В.В. Проблемы арбитражно-судебной защиты гражданских прав участников имущественного оборота [Текст] – М., Статут. 2000. – 278 с.
8. Витрянский В.В. Недействительность сделок а арбитражно-судебной практике. Гражданский кодекс России. (Проблемы, теория, практика) [Текст] // Сборник памяти С.А. Хохлова. – М., Статут. 2006. – 496 с.
9. Власова М.В. Право собственности в России: возникновение, юридическое содержание, пути развития. [Текст] – М. Волтерс Клувер. 2008. – 512 с.
10. Гамбаров Ю.С. Добровольная и безвозмездная деятельность в чужом интересе. Том. 1. [Текст] – М., Статут. 2002. – 438 с.
11. Гордон В.М. К вопросу приобретение движимости от собственника [Текст] – М., Статут. 2001. – 432 с.
12. Гражданское право. Том. I. [Текст] // Под ред. Агаркова М.М., Генкина Д.М. – М., Юрлитиздат. 1944. – 734 с.
13. Гражданское право. Учебник. Часть I. [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2008. – 832 с.
14. Гражданское право. Учебник в 2х. томах. Том 1. [Текст] / Под ред. Суханова Е.А. – М., Волтерс Клувер. 2008. – 846 с.
15. Диаковская Н.В. Правовое регулирование прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. [Текст] – М., 2003. – 48 с.
16. Иванов Н. Развитие форм собственности на современном производстве [Текст] // Мировая экономика и международные отношения. – 1992. – № 3. – С. 27.
17. Иващенко С.Б. Движимое и недвижимое имущество, критерии разграничения [Текст] // Вопросы совершенствования правоохранительной деятельности органов внутренних дел. Ч. 1. – М., Статут. 1997. – 478 с.
18. Ильин Д.И. Законодательство о недвижимости: Проблемы содержания употребляемых понятий [Текст] // Журнал российского права. – 2005. – № 8. – С. 144-152.
19. Киминчижи Е.Н. К вопросу о возникновении права собственности [Текст] // Законодательство и экономика. – 2008. – № 3. – С. 28.
20. Комментарий для предпринимателей к части первой Гражданского кодекса Российской Федерации. [Текст] / Под ред. Брагинского М.И. – М., Спарк. 1999. – 674 с.
21. Комментарий к Гражданскому кодексу РСФСР. [Текст] / Отв. ред. Братусь С.Н., Садиков О.Н. – М., Юридическая литература. 1982. – 768 с.
22. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) [Текст] / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. – М., Юрайт-Издат. 2008. – 862 с.
23. Коновалов А.В. Владение и владельческая защита в гражданском праве. Автореф. на соискание ученой степени к.ю.н. [Текст] – СПб., 1999. – 38 с.
24. Конституция Российской Федерации. Научно-практический комментарий (постатейный) [Текст] / Под ред. Дмитриева Ю.А. – М., ЗАО Юстицинформ. 2007. – 542 с.
25. Краснова С.А. Понятие и значение добросовестности приобретателя от неуправомоченного лица [Текст] // Вещные права: система, содержание, приобретение: Сб. науч. тр. в честь проф. Б.Л. Хаскельберга / Под ред. Тузова Д.О. – М., Статут. 2008. – 672 с.
26. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика. [Текст] – СПб., Питер. 2008. – 678 с.
27. Лыкошин А.И. Об отыскании недвижимых имений из чужого владения. [Текст] // Сборник научных трудов по гражданскому праву. – М., Статут. 2004. – 562 с.
28. Люшня А.В. Защитные возможности негаторного иска [Текст] // Закон. – 2007. – № 2. – С. 34.
29. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. [Текст] – М., Статут. 2003. – 654 с.
30. Мелехин А.В. Теория государства и права: Учебник [Текст] – М., Маркет ДС. 2007. – 862 с.
31. Наумова Л. Критерии квалификации недвижимого имущества [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 4. – С. 8.
32. Общая теория государства и права. Академический курс в 2-х томах. Том 2. Теория права. [Текст] / Под ред. Марченко М.Л. – М., Зерцало-М. 2006. – 834 с.
33. Петров Д.В. Управление имуществом. Актуальные вопросы арбитражной практики КУГИ Санкт-Петербурга. [Текст] – СПб., Питер. 2003. – 532 с.
34. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть. Вотчинные права. [Текст] – М., Статут. 2002. – 674 с.
35. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. [Текст] – М., Статут. 2001. – 698 с.
36. Потапенко Е.Н. Право собственности добросовестного приобретателя на недвижимое имущество. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. [Текст] – М., 2006. – 46 с.
37. Рахмилович В.А. О праве собственности на вещь, отчужденную неуправомоченным лицом добросовестному приобретателю (к вопросу о приобретении права от неуправомоченного лица) [Текст] // Проблемы современного гражданского права: сборник статей. – М., Городец. 2000. – 532 с.
38. Синайский В.И. Русское гражданское право. [Текст] – М., Статут. 2002. – 674 с.
39. Скворцов О.Ю. Виндикационные иски в судебно-арбитражной практике. [Текст] – СПб., Питер. 2007. – 298 с.
40. Скловский К.И. Договор купли-продажи: вещный эффект [Текст] // Российская юстиция. – 2005. – № 3. – С. 13.
41. Скловский К.И. О защите прав собственника и владельца имущества, реализованного на публичных торгах [Текст] // Хозяйство и право. – 2000. – № 1. – С. 70-75.
42. Скловский К.И. О правах владельца на плоды и доходы [Текст] // Хозяйство и право. – 1999. – № 1. – С. 50.
43. Скловский К.И. Собственность в российском гражданском праве. [Текст] – М., Статут. 2006. – 478 с.
44. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. [Текст] – М., Статут. 2004. – 498 с.
45. Степанов С.А. Составная недвижимая вещь [Текст] // Журнал российского права. – 2006. – № 8. – С. 33.
46. Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности. (Гражданский кодекс РФ с учетом изменений и новых законодательных актов) [Текст] // «Хозяйство и право. – 1999. – № 6. – С. 3.
47. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество [Текст] // Государство и право. – 1998. – № 8. – С. 28.
48. Тархов В.А., Рыбаков В.А. Собственность и право собственности [Текст] – М. Юрист. 2007. – 628 с.
49. Уткин Б.И. Государственная регистрация на земельные участки и сделки с ними. [Текст] – М., Альфа. 2007. – 286 с.
50. Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним": постатейный комментарий [Текст] / Под ред. Крашенинникова П.В. – М., Статут. 2007. – 264 с.
51. Филиппова М.К. Право добросовестного приобретателя на имущество, плоды, продукцию и доходы. [Текст] // Юридический мир. – 2007. – № 8. – С. 70.
52. Хохлов С.А. Право собственности и другие вещные права. [Текст] // Гражданский кодекс России, Проблемы. Теория. Практика: сборник памяти С.А. Хохдова / Отв. ред. Маковский А.Л. – М., Статут. 1998. – 532с.
53. Черепахин Б.Б. Виндикационные иски в советском праве [Текст] // Труды по гражданскому праву. – М., Статут. 2001. – 642 с.
54. Чубуков Г.В. Земельная недвижимость как правовая категория [Текст] // Экологическое право. – 2002. – № 3. – С. 26.
55. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. [Текст] – М., Статут. 2005. – 678 с.
56. Щенникова Л.В. Право собственности в гражданском законодательстве России [Текст] // Законодательство. – 2000. – № 8. – С. 17.
57. Щербаков Н. Свойство или вещь [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 17. – С. 7.

Материалы юридической практики

1. 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 г.] // Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 10. – С. 45.
2. Постановление Президиума ВАС РФ от 12 октября 2006 г. № 2061/06 // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 2. – С. 46.
3. Постановление ФАС Поволжского округа от 27 марта 2008 г. № А55-2167/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 8. – С. 72.
4. Постановление ФАС Поволжского округа от 22 сентября 2007 г. № А55-4784/2007 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 4. – С. 67.
5. Постановление ФАС Поволжского округа от 30 сентября 2006 г. № А55-1380/06 // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 4. – С. 61.
6. Постановление ФАС Поволжского округа от 20 апреля 2006 г. № А55-2899/06 // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 9. – С. 59

1. Брун М. Хроника гражданского суда. [Текст] – М., Статут. 2000 – С. 317. [↑](#footnote-ref-1)
2. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть. Вотчинные права. [Текст] – М., Статут. 2002. – С.9. [↑](#footnote-ref-2)
3. Постановление ФАС Поволжского округа от 22 сентября 2007 г. № А55-4784/2007 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 4. – С. 67. [↑](#footnote-ref-3)
4. Постановление ФАС Поволжского округа от 20 апреля 2006 г. № А55-2899/06 // Вестник ВАС РФ. – 2006. – № 9. – С. 59; Постановление ФАС Поволжского округа от 27 марта 2008 г. № А55-2167/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 8. – С. 72. [↑](#footnote-ref-4)
5. Наумова Л. Критерии квалификации недвижимого имущества [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 4. – С. 8. [↑](#footnote-ref-5)
6. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика. [Текст] – СПб., Питер. 2008. – С. 355; Ильин Д.И. Законодательство о недвижимости: Проблемы содержания употребляемых понятий [Текст] // Журнал российского права. – 2005. – № 8. – С. 144-152. [↑](#footnote-ref-6)
7. Потапенко Е.Н. Право собственности добросовестного приобретателя на недвижимое имущество. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. [Текст] – М., 2006. – С. 18. [↑](#footnote-ref-7)
8. Диаковская Н.В. Правовое регулирование прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. [Текст] – М., 2003. – С. 8. [↑](#footnote-ref-8)
9. Чубуков Г.В. Земельная недвижимость как правовая категория [Текст] // Экологическое право. – 2002. – № 3. – С. 26. [↑](#footnote-ref-9)
10. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Федеральный закон № 122-ФЗ, принят 21.07.1997 г., по состоянию на 30.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-10)
11. Ильин Д.И. Указ. соч. – С. 148. [↑](#footnote-ref-11)
12. Чубуков Г.В. Указ. соч. – С. 26. [↑](#footnote-ref-12)
13. Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости (общие положения): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. [Текст] – Томск., 2001. – С. 10; Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. [Текст] – М., Статут. 2004. – С. 89. [↑](#footnote-ref-13)
14. Синайский В.И. Русское гражданское право. [Текст] – М., Статут. 2002. – С. 127. [↑](#footnote-ref-14)
15. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. [Текст] – М., Статут. 2005. – С. 96. [↑](#footnote-ref-15)
16. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество [Текст] // Государство и право. – 1998. – № 8. – С. 28. [↑](#footnote-ref-16)
17. Щенникова Л.В. Право собственности в гражданском законодательстве России [Текст] // Законодательство. – 2000. – № 8. – С. 17. [↑](#footnote-ref-17)
18. Щербаков Н. Свойство или вещь [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 17. – С. 7. [↑](#footnote-ref-18)
19. Постановление Президиума ВАС РФ от 12 октября 2006 г. № 2061/06 // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 2. – С.46. [↑](#footnote-ref-19)
20. Петров Д.В. Управление имуществом. Актуальные вопросы арбитражной практики КУГИ Санкт-Петербурга. [Текст] – СПб., Питер. 2003. – С. 84. [↑](#footnote-ref-20)
21. Постановление ФАС Поволжского округа от 30 сентября 2006 г. № А55-1380/06 // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 4. – С. 61. [↑](#footnote-ref-21)
22. Щенникова Л. Указ. соч. – С. 17. [↑](#footnote-ref-22)
23. Степанов С.А. Составная недвижимая вещь [Текст] // Журнал российского права. – 2006. – № 8. – С. 33. [↑](#footnote-ref-23)
24. 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. 51. [↑](#footnote-ref-24)
25. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. [Текст] – М., Статут. 2003. – С. 161. [↑](#footnote-ref-25)
26. Иващенко С.Б. Движимое и недвижимое имущество, критерии разграничения [Текст] // Вопросы совершенствования правоохранительной деятельности органов внутренних дел. Ч. 1. – М., Статут. 1997. – С.103. [↑](#footnote-ref-26)
27. Наумова Л. Указ. соч. – С. 8. [↑](#footnote-ref-27)
28. Власова М.В. Право собственности в России: возникновение, юридическое содержание, пути развития. [Текст] – М. Волтерс Клувер. 2008. – С. 93. [↑](#footnote-ref-28)
29. Иванов Н. Развитие форм собственности на современном производстве [Текст] // Мировая экономика и международные отношения. – 1992. – № 3. – С. 27. [↑](#footnote-ref-29)
30. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 81-ФЗ, принят 30.04.1999 г., по состоянию на 30.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1999. – № 18. – Ст. 2207. [↑](#footnote-ref-30)
31. Борисов Г.А., Пойминова Я.В. Методологические проблемы права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации [Текст] // История государства и права. – 2008. – № 12. – С. 27. [↑](#footnote-ref-31)
32. Уткин Б.И. Государственная регистрация на земельные участки и сделки с ними. [Текст] – М., Альфа. 2007. – С. 6. [↑](#footnote-ref-32)
33. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 24-ФЗ, принят 07.03.2001 г., по состоянию на 30.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 11. – Ст. 1001. [↑](#footnote-ref-33)
34. О космической деятельности [Текст]: [Закон РФ № 5663-1, принят 20.08.1993 г., по состоянию на 30.12.2008] // Российская газета. – 1993. – № 186. – С. 17. [↑](#footnote-ref-34)
35. Краснова С.А. Понятие и значение добросовестности приобретателя от неуправомоченного лица [Текст] // Вещные права: система, содержание, приобретение: Сб. науч. тр. в честь проф. Б.Л. Хаскельберга / Под ред. Тузова Д.О. – М., Статут. 2008. – С. 143. [↑](#footnote-ref-35)
36. Коновалов А.В. Владение и владельческая защита в гражданском праве. Автореф. на соискание ученой степени к.ю.н. [Текст] – СПб., 1999. – С. 9. [↑](#footnote-ref-36)
37. Комментарий к Гражданскому кодексу РСФСР. [Текст] / Отв. ред. Братусь С.Н., Садиков О.Н. – М., Юридическая литература. 1982. – С. 211. [↑](#footnote-ref-37)
38. Рахмилович В.А. О праве собственности на вещь, отчужденную неуправомоченным лицом добросовестному приобретателю (к вопросу о приобретении права от неуправомоченного лица) [Текст] // Проблемы современного гражданского права: сборник статей. – М., Городец. 2000. – С. 143. [↑](#footnote-ref-38)
39. Рахмилович В А. Указ. соч. – С. 143. [↑](#footnote-ref-39)
40. О рынке ценных бумаг [Текст]: [Федеральный закон № 39-ФЗ, принят 22.04.1996 г., по состоянию на 30.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 17. – Ст. 1918. [↑](#footnote-ref-40)
41. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) [Текст] / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. – М., Юрайт-Издат. 2008. – С. 178. [↑](#footnote-ref-41)
42. Белов В.А. Защита интересов добросовестного приобретателя ценной бумаги. [Текст] // Законодательство. – 2001. – № 6. – С. 24. [↑](#footnote-ref-42)
43. Белов В.А. Указ. соч. – С. 25. [↑](#footnote-ref-43)
44. Гражданское право. Том. I. [Текст] // Под ред. Агаркова М.М., Генкина Д.М. – М., Юрлитиздат. 1944. – С.247. [↑](#footnote-ref-44)
45. Скловский К.И. Собственность в российском гражданском праве. [Текст] – М., Статут. 2006. – С. 366-370; Скловский К.И. Договор купли-продажи: вещный эффект [Текст] // Российская юстиция. – 2005. – № 3. – С. 13. [↑](#footnote-ref-45)
46. Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности. (Гражданский кодекс РФ с учетом изменений и новых законодательных актов) [Текст] // «Хозяйство и право. – 1999. – № 6. – С. 3. [↑](#footnote-ref-46)
47. Киминчижи Е.Н. К вопросу о возникновении права собственности [Текст] // Законодательство и экономика. – 2008. – № 3. – С. 28. [↑](#footnote-ref-47)
48. Скловский К.И. О защите прав собственника и владельца имущества, реализованного на публичных торгах [Текст] // Хозяйство и право. – 2000. – № 1. – С. 70-75. [↑](#footnote-ref-48)
49. Скловский К.И. О защите прав собственника и владельца имущества, реализованного на публичных торгах [Текст] // Хозяйство и право. – 2000. – № 1. – С. 74. [↑](#footnote-ref-49)
50. Скловский К.И. Указ. соч. – С. 74. [↑](#footnote-ref-50)
51. Скловский К.И. Указ. соч. – С. 75. [↑](#footnote-ref-51)
52. Белов В.А. Указ. соч. – С. 25 [↑](#footnote-ref-52)
53. 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 г.] // Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 10. – С. 45. [↑](#footnote-ref-53)
54. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Федеральный закон № 122-ФЗ, принят 21.07.1997 г., по состоянию на 30.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-54)
55. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 138-ФЗ, принят 14.11.2002 г., по состоянию на 25.11.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532. [↑](#footnote-ref-55)
56. Гражданское право. Учебник в 2х. томах. Том 1. [Текст] / Под ред. Суханова Е.А. – М., Волтерс Клувер. 2008. – С. 163. [↑](#footnote-ref-56)
57. Гамбаров Ю.С. Добровольная и безвозмездная деятельность в чужом интересе. Том. 1. [Текст] – М., Статут. 2002. – С. 137-145. [↑](#footnote-ref-57)
58. Конституция Российской Федерации. Научно-практический комментарий (постатейный) [Текст] / Под ред. Дмитриева Ю.А. – М., ЗАО Юстицинформ. 2007. – С. 262-263. [↑](#footnote-ref-58)
59. О Конституционном Суде Российской Федерации [Текст]: [Федеральный Конституционный закон № 1-ФКЗ, принят 21.07.1994 г., по состоянию на 05.02.2007] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 13. – Ст. 1447. [↑](#footnote-ref-59)
60. Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 17. – Ст. 1657. [↑](#footnote-ref-60)
61. Общая теория государства и права. Академический курс в 2-х томах. Том 2. Теория права. [Текст] / Под ред. Марченко М.Л. – М., Зерцало-М. 2006. – С. 233. [↑](#footnote-ref-61)
62. Комментарий для предпринимателей к части первой Гражданского кодекса Российской Федерации. [Текст] / Под ред. Брагинского М.И. – М., Спарк. 1999. – С. 290. [↑](#footnote-ref-62)
63. Гражданское право. Учебник в 2х. томах. Том 1. [Текст] / Под ред. Суханова Е.А. – М., Волтерс Клувер. 2008. – С. 213. [↑](#footnote-ref-63)
64. Филиппова М.К. Право добросовестного приобретателя на имущество, плоды, продукцию и доходы. [Текст] // Юридический мир. – 2007. – № 8. – С. 70. [↑](#footnote-ref-64)
65. Скловский К.И. Собственность в российском гражданском праве. [Текст] – М., Статут. 2006. – С. 302-313. [↑](#footnote-ref-65)
66. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. [Текст] – М., Статут. 2001. – С. 202. [↑](#footnote-ref-66)
67. Васьковский Е.В. Учебник гражданского права. [Текст] – М., Статут. 2003. – С. 116 - 135 [↑](#footnote-ref-67)
68. Васьковский Е.В. Указ. соч. – С. 158. [↑](#footnote-ref-68)
69. Лыкошин А.И. Об отыскании недвижимых имений из чужого владения. [Текст] // Сборник научных трудов по гражданскому праву. – М., Статут. 2004. – С. 120-167. [↑](#footnote-ref-69)
70. Скворцов О.Ю. Виндикационные иски в судебно-арбитражной практике. [Текст] – СПб., Питер. 2007. – С. 44. [↑](#footnote-ref-70)
71. Гражданское право. Учебник. Часть I. [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 2008. – С. 467-474. [↑](#footnote-ref-71)
72. Витрянский В.В. Проблемы арбитражно-судебной защиты гражданских прав участников имущественного оборота [Текст] – М., Статут. 2000. – С. 23. [↑](#footnote-ref-72)
73. Витрянский В.В. Проблемы арбитражно-судебной защиты гражданских прав участников имущественного оборота [Текст] – М., Статут. 2000. – С. 9. [↑](#footnote-ref-73)
74. Витрянский В.В. Проблемы арбитражно-судебной защиты гражданских прав участников имущественного оборота [Текст] – М., Статут. 2000. – С. 12. [↑](#footnote-ref-74)
75. Витрянский В.В. Недействительность сделок а арбитражно-судебной практике. Гражданский кодекс России. (Проблемы, теория, практика) [Текст] // Сборник памяти С.А. Хохлова. – М., Статут. 2006. – С. 141. [↑](#footnote-ref-75)
76. Скловский К.И. О правах владельца на плоды и доходы [Текст] // Хозяйство и право. – 1999. – № 1. – С. 50. [↑](#footnote-ref-76)
77. Тархов В.А., Рыбаков В.А. Собственность и право собственности [Текст] – М. Юрист. 2007. – С. 116. [↑](#footnote-ref-77)
78. Витрянский В.В. Актуальные проблемы судебной защиты права собственности на недвижимость [Текст] // Гражданское право современной России / Сост. Козырь О.М., Маковский А.Л. – М., Статут. 2008. – С. 178. [↑](#footnote-ref-78)
79. Мелехин А.В. Теория государства и права: Учебник [Текст] – М., Маркет ДС. 2007. – С. 258. [↑](#footnote-ref-79)
80. Хохлов С.А. Право собственности и другие вещные права. [Текст] // Гражданский кодекс России, Проблемы. Теория. Практика: сборник памяти С.А. Хохдова / Отв. ред. Маковский А.Л. – М., Статут. 1998. – С. 390. [↑](#footnote-ref-80)
81. Люшня А.В. Защитные возможности негаторного иска [Текст] // Закон. – 2007. – № 2. – С. 34. [↑](#footnote-ref-81)
82. Черепахин Б.Б. Виндикационные иски в советском праве [Текст] // Труды по гражданскому праву. – М., Статут. 2001. – С. 178. [↑](#footnote-ref-82)
83. Материалы конференции «Совершенствование законодательства, регулирующего оборот недвижимого имущества. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе» [Текст]/ Под ред. В.В. Витрянского. М., 2003. С. 122. [↑](#footnote-ref-83)
84. Российская газета. 2001. № 162. [↑](#footnote-ref-84)
85. Киндеева Е.А., Левицкая В.А., Пискунова М.Г. Сделки с недвижимостью - оформление без нотариуса: государственная регистрация [Текст]. М., 2001. - С. 17. [↑](#footnote-ref-85)
86. Бюллетень Верховного Суда РФ.- № 4.- 1996.- С. 9. [↑](#footnote-ref-86)