А. А. Бутенко

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТЕНИЯ И ВИНДИКАЦИИ ИМУЩЕСТВА ПО НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ СДЕЛКАМ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

В статье предлагается конкретный механизм по совершенствованию правового регулирования способов защиты добросовестного приобретателя (титального владельца) от всех противостоящих ему лиц в процессе приобретения и владения имуществом. На основании действующего гражданского законодательства автором выявлен ряд проблем гражданско-правового регулирования общественных отношений по осуществлению защиты имущественных интересов добросовестного приобретателя. Квалификация поведения приобретателя как недобросовестного открывает возможность истребования у него имущества по виндикационному иску в любых случаях (ст. 302 ГК РФ). В отношении имущества, перешедшего по недействительным сделкам, тот же результат при установлении недобросовестности обеспечивает реституция (ст. 167 ГК РФ). Напротив, отсутствие информированности приобретателя о соответствующих обстоятельствах влечет за собой отказ в иске о возврате имущества, переданного приобретателю по возмездным сделкам (кроме случаев, указанных в п. 1 ст. 302 ГК РФ).

Ключевые слова: добросовестный приобретатель, недобросовестный приобретатель, способы защиты субъективных прав, требование о признании ничтожной сделки недействительной, убытки добросовестного приобретателя недвижимого имущества с пороком в содержании или субъекте, собственник или добросовестный приобретатель, субъекты гражданского оборота, собственник своего имущества, вернуть имущество в первоначальное положение, «слабая сторона».

A. A. Butenko

THE DIFFICULTIES OF GOOD FAITH ACQUISITION AND RECOVERY OF PROPERTY TO INVALID TRANSACTIONS IN CIVIL LAW

The article is devoted to specific mechanisms for the improvement of legal regulation of the ways to protect a bona fide purchaser (title holder) from all persons opposed him in the process of acquisition and ownership of property. On the basis of current civil legislation of the author identified a number of problems of civil-legal regulation of public relations in the implementation of the protection of property interests of bona fide purchaser. Qualification of the conduct of the purchaser as unfair opens the possibility of restitution of his property on indikatsionnogo suit in all cases (article 302 of the RF civil code). In respect of property transferred under an invalid transaction, the same result when establishing bad faith provides restitution (article 167 of the civil code). On the contrary, the lack of awareness purchase.

Keywords: bona fide purchaser; no bona fide purchaser; methods of protection of subjective rights; the requirement for recognition of a transaction invalid; loss of bona fide purchaser of real property with the defect in the content, or entity, owner, or bona fide purchaser, the civil turnover, the owner of his property .

Среди ученых в области гражданского права нет однозначного подхода к проблеме оптимизации урегулирования общественных отношений с участием добросовестных и недобросовестных приобретателей. А как следствие — защита и восстановление своих субъективных прав и охраняемых законом интересов добросовестными приобретателями обусловлена противоречиями в судебной практике. С подобными противоречиями систематично соприкасаются субъекты гражданского оборота.

Очевидно, если законодатель, принимая соответствующие нормы права, не в состоянии дать объективное определение «добросовестному владельцу», что можно ожидать слабой стороне в процессе разрешения подобных споров. Это проявляется и будет проявляться в самых разнообразных мотивировочных судебных решениях не в пользу добросовестных приобретателей своего «сомнительного» имущества.

Если не будут приняты в ближайшее время

поправки на законодательном уровне, ставя в более справедливое положение добросовестных приобретателей, это может негативно отразиться на общественных отношениях, где недобросовестные приобретатели будут иметь побуждающую причину для совершения новых противоправных действий в своих интересах.

В судебной практике существуют определенные способы защиты права собственности, но не все из них гармонично вписываются в правовое поле, регулирующие гражданские правоотношения.

Судебная практика неоднократно сталкивалась с неразрешенными противоречиями двух вещно-правовых способов защиты субъективных прав, а именно: истребование имущества из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ) и применение последствий недействительной сделки (ст. 167 ГК РФ). У первоначального собственника, который желал вернуть свое имущество, возникала проблема, какой способ защиты наиболее приемлем в том случае, если покупатель (добросовестный приобретатель) купил чужую вещь у продавца (добросовестного приобретателя), не являющегося собственником и первоначальным владельцем.

Возникают вопросы, что является наиболее приемлемым для собственника: истребовать имущество у последнего владельца или признавать недействительной сделку по отчуждению имущества? Суды в подобных случаях, как правило, рассматривали иски о признании существующих заключенных сделок «недействительными». Частичную ясность внес Конституционный суд РФ (КС РФ), указав на порядок разрешения подобных споров между субъектами [1]. С возникновением новых правоотношений между субъектами гражданского оборота с участием «добросовестных и недобросовестных приобретателей» стали также выноситься самые разнообразные судебные решения в арбитражных судах и судах общей юрисдикции [2].

Споры возникают по самым разным обстоятельствам, где, как правило, фигурирует определенное количество лиц. Это может быть собственник своего имущества, который по тем или иным причинам утратил «триаду» правомочий над имуществом по владению, пользованию и распоряжению. Недобросовестный приобретатель, завладевший неправомерным путем данным имуществом (движимым или недвижимым) в своих интересах. Добросовестный

приобретатель в надежде приобрести вещь без «криминального» прошлого в определенной ситуации становится слабой стороной в подобных правоотношениях.

При заключении договора купли-продажи движимого или недвижимого имущества с пороком в содержании или субъекте собственник, или добросовестный приобретатель, на определенном этапе данной сделки лишается своей вещи, а недобросовестный приобретатель на период разбирательства обладает презумпцией невиновности. Собственник, узнав о выбытии своего имущества без его волеизъявления, захочет защитить правомерный интерес и вернуть имущество в первоначальное положение. Добросовестный же приобретатель, узнав о своей «добросовестности», начнет в суде доказывать не только свое титульное владение, но и право собственности на «спорную» вещь [3].

Что предпочтительнее в данной ситуации для «слабой стороны» в качестве избранного способа своей защиты? Но слабой стороной может быть как собственник своего имущества, так и добросовестный приобретатель на него.

Добросовестный приобретатель при наступлении случая по поводу спорного имущества между заинтересованными лицами на него может защитить свое правомочие владения, используя возможность по ограничению права собственника на виндикацию своего имущества, т. е. истребование имущества, принадлежащего собственнику, из незаконного владения.

Если собственник получает отказ в иске на основании судебного решения об истребовании недвижимого имущества на законных основаниях, то, в свою очередь, у добросовестного приобретателя может возникнуть право собственности на владеющее им имущество.

Это исключение из правил распространяется только относительно недвижимого имущества. Так, исключена возможность у добросовестного приобретателя стать собственником недвижимого имущества в силу приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ), а значит, такое право может распространяться только по отношению к движимым вещам.

Согласно п. 1 ст. 302 ГК РФ, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда

имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

При исследовании существенных признаков данной нормы (ст. 302 ГК РФ) нельзя однозначно утверждать в процессе судебного разбирательства по искам собственника об истребовании имущества, на кого и в какой мере ложится бремя доказывания.

Собственник не обязан доказывать «недобросовестность» титульного владельца, а на добросовестного приобретателя не ложится бремя доказывания своей «добросовестности» при защите владения приобретенного имущества.

В п. 24 Постановления Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указываются некоторые рекомендации по распределению бремени доказывания между сторонами спора. Так, приобретатель вещи должен доказать, что он завладел имуществом в возмездном порядке и что он не знал и не должен был знать о том, что имущество приобреталось у лица, не имевшего права на его отчуждение [4, с. 81].

Сформировавшаяся судебная практика как арбитражных судов, так и судов общей юрисдикции по данному вопросу с учетом п. 3 ст. 10 ГК РФ однозначно придерживается правил по возложению на добросовестного приобретателя определенных обязанностей. Речь идет не о доказывании разумности и добросовестности действий самого приобретателя при реализации им своих прав, а об обязанности доказать невозможность получения им информации от недобросовестного отчуждателя по противоправному обороту чужого имущества.

Для возникновения права собственности у приобретателя по фактическому овладению своим имуществом недостаточно самого факта «добросовестности». В определенных законом случаях необходимы действия по совершению юридических фактов. Собственник не вправе вернуть свое недвижимое имущество от добросовестного приобретателя, если последний своевременно осуществил государственную регистрацию в своем интересе, так как право собственности у приобретателя возникает с

момента такой регистрации, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 223 ГК РФ).

Судьба имущества, которое принадлежит собственнику, во многом может зависеть от факта передачи имущества неуправомоченному правообладателю. Добровольное отчуждение имущества правообладателем по недействительной сделке лишает его возможности при необходимости вернуть обратно свое имущество, используя для этого виндикационный иск.

Все, что утрачено и принадлежало собственнику без его воли, однозначно может быть возвращено через виндикацию [5].

Наличие таких ситуаций в судебной практике свидетельствует о необходимости в проработке правового механизма признания прав добросовестного приобретателя, возможно, схожего с механизмом приобретения имущества в силу приобретательной давности, отталкиваясь от того, что добросовестность приобретения имущества является основанием возникновения вещных прав на него как самостоятельный юридический факт, влекущий возникновение гражданских прав и обязанностей в силу ст. 8 ГК РФ. С сожалением следует констатировать, что начатая законодателем работа над решением проблем юридического оформления прав добросовестного приобретателя недвижимости с нововведений в ст. 223 ГК РФ не обеспечила фундаментальной правовой защиты этого субъекта гражданского оборота [6, с. 75].

Осуществляя в соответствии со ст. 71 (пункты «в» и «о») и 76 Конституции Российской Федерации регулирование оснований возникновения и прекращения права собственности и других вещных прав, договорных и иных обязательств, оснований и последствий недействительности сделок, федеральный законодатель должен предусматривать такие способы и механизмы реализации имущественных прав, которые обеспечивали бы защиту не только собственникам, но и добросовестным приобретателям как участникам гражданского оборота [7].

Список библиографических ссылок

1. По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О. М. Мариничевой, А. В. Немировской, З. А. Скляновой, Р. М. Скляновой и В. М. Ширяева: постановление КС РФ от 21.04.2003 № 6-П.

2. Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения: информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 № 126.

3. Анисимов А. П. Отрицание собственнической правосубъективности сущностью юридического лица / А. П. Анисимов [и др.] // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2011. № 3 (13). 160—165.

4. Обзор судебной практики // Вестник ВАС РФ. 1998. № 10.

5. Пункт 32 Постановления Пленума ВС РФ от 01.07.1996 № 6 и Пленума ВАС РФ № 8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»; п. 5 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости»; определения ВАС РФ от 09.10.2008 № 11404/08; от 18.09.2008 № 8447/08; постановления ФАС ВВО от 31.07.2006 № А43-33340/2005-2-944; ФАС ВСО от 28.06.2006 № А58-8408/05-Ф02-3109/06-С2 и др.

6. Бутенко А. А. Проблемы правового регулирования общественных отношений по защите интересов добросовестного приобретателя // Вестник Волгоградской академии МВД России. 2014. № 3.

7. Публичные услуги как форма взаимодействия власти и населения на современном этапе развития российского общества: моногр. Волгоград, 2014.