

Ахrameева Марина Александровна,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет (НИУ «БелГУ»),
Россия, Белгород

Научный руководитель: **Бондаренко С.С.,**
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет (НИУ «БелГУ»),
Россия, Белгород

ЗАЩИТА ПРАВ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ: ПРОТИВОРЕЧИЯ МЕЖДУ ИНТЕРЕСАМИ СОБСТВЕННИКА И ТРЕТЬИХ ЛИЦ

Аннотация: В статье рассматривается проблематика защиты вещных прав в контексте противоречий между интересами собственника и добросовестного приобретателя недвижимости. Автор анализирует сложности применения институтов виндикации и приобретательной давности, выявляя пробелы в законодательном регулировании данных отношений. Исследование фокусируется на поиске баланса между защитой права собственности и обеспечением стабильности гражданского оборота через совершенствование механизмов оценки добросовестности и внедрение международного опыта.

Abstract: The article examines the issues of protection of property rights in the context of contradictions between the interests of the owner and the bona fide buyer of real estate. The author analyzes the difficulties of applying the institutions of vindication and the statute of limitations, identifying gaps in the legislative regulation of these relations. The research focuses on finding a balance between the protection of property rights and ensuring the stability of civil turnover through the improvement of integrity assessment mechanisms and the introduction of international experience.

Ключевые слова: добросовестный приобретатель, виндикация, приобретательная давность, защита вещных прав, право собственности, судебная защита, публичность сделок.

Keywords: bona fide acquirer, vindication, statute of limitations, protection of property rights, property rights, judicial protection, publicity of transactions.

Актуальность исследования определяется противоречием между защитой права собственности и гарантией законности сделок с недвижимостью, что особенно остро проявляется в спорах с участием добросовестного приобретателя.

Цель работы – раскрыть правовые механизмы урегулирования конфликтов между оригинальным собственником и добросовестным приобретателем, анализируя баланс интересов через призму ГК РФ и судебной практики. Исследование направлено на выявление пробелов в оценке добросовестности и предложение путей их устранения, что особенно значимо в условиях реформирования гражданского законодательства.

Правовой статус добросовестного приобретателя недвижимости, закрепленный в ст. 302 ГК РФ, представляет собой сложный синтез этических и юридических принципов: с одной стороны, он олицетворяет идею справедливости, защищающую участников оборота от недобросовестных действий третьих лиц; с другой – служит гарантом стабильности гражданско-правовых отношений [1]. Сущность добросовестности, как краеугольного камня этого института, раскрывается через диалектику субъективного и объективного: приобретатель не только не должен знать о пороках титула продавца, но и обязан проявлять «разумную осмотрительность» – ту меру заботливости, которая ожидается от участника



рынка, действующего в условиях нормального риска [2, 3]. При этом сама защита его прав не сводится к формальному применению норм; она требует взвешенного баланса между реституционными интересами собственника и необходимостью сохранения публичного доверия к системе регистрации прав.

Ядро конфликта между собственником и добросовестным приобретателем кроется в асимметрии их правовых позиций: если первый апеллирует к абсолютной природе вещного права, требующей безусловной защиты, то второй воплощает относительную безопасность сделок, основанную на презумпции достоверности реестра [1]. Законодатель, пытаясь примирить эти полярные начала, создает систему «подвижных границ» – нормы, которые в одних ситуациях позволяют изъять имущество (ст. 302 ГК РФ), а в других – навсегда закрепляют право за приобретателем (ст. 223 ГК РФ). Однако эта подвижность порождает неопределенность: суды, руководствуясь принципом «фактической добросовестности», зачастую вынуждены вторгаться в субъективную сферу мотивов и знаний сторон, превращая правоприменение в рискованную лотерею. Экономический подтекст противостояния не менее важен: собственник, лишившийся имущества вследствие мошенничества или халатности регистраторов, стремится к реституции – возврату «украденного» блага; приобретатель же, действовавший в рамках правового поля, воспринимает изъятие как несправедливое лишение результатов своих инвестиций [1, 3]. При этом государство, допустившее ошибку в ЕГРН, остается в тени, перекладывая бремя ответственности на частных лиц – словно забывая, что регистрационная система создана именно для минимизации подобных рисков.

Судебная практика, колеблющаяся между буквальным толкованием виндикационных норм и расширительной защитой приобретателей, лишь усугубляет дисбаланс: в одних делах судьи акцентируют «виктимность» собственника, в других – абсолютизируют принцип «чистоты реестра», игнорируя нюансы конкретных обстоятельств [1].

Современная судебная практика по спорам о защите прав добросовестного приобретателя недвижимости – это зеркало, в котором отражаются не только противоречия законодательных норм, но и глубинные трансформации правосознания. Исследование дел, доступных на sudact.ru и в обзорах Верховного Суда РФ, выявляет парадоксальную закономерность: чем строже формальные требования к проверке добросовестности, тем чаще суды погружаются в субъективные оценки обстоятельств – словно пытаясь компенсировать несовершенство права за счет казуистической «ручной настройки» справедливости [3].

Ярким примером служит дело № 5-КГ19-88, рассмотренное Верховным Судом Российской Федерации: коллегия, определяя критерии добросовестности, фактически пересмотрела границы между должной осмотрительностью и чрезмерной подозрительностью. С одной стороны, суд подчеркнул необходимость проверки юридической судьбы объекта – изучения ЕГРН, цепочки переходов прав, отсутствия обременений; с другой – отказался требовать от приобретателя детективной проницательности, способной вскрыть искусно сфабрикованные документы [2, 4]. Это решение, балансирующее на грани формализма и реализма, стало своего рода маяком для нижестоящих инстанций: оно напоминает, что добросовестность – не синоним всеведения, а разумная мера доверия к публичным реестрам, созданным именно для защиты от рисков.

Однако противоречивость подходов проявляется в делах, где ошибки регистрации переплетаются с мошенническими схемами. История, освещенная «Российской газетой», демонстрирует, как абстрактные нормы ст. 302 ГК РФ обретают плоть в драме человеческих судеб: приобретатель, проверивший данные ЕГРН и вложившийся в ремонт квартиры, сталкивается с требованием города о её изъятии как выморочного имущества [3].

Первая инстанция, акцентируя безупречность действий покупателя, защищает стабильность оборота; апелляция, обнаружив подлог в доказательствах наследника, жертвует



его интересами ради восстановления «исторической правды». Подобная смена акцентов – не просто техническая корректировка вывода; это смена философии: от приоритета «публичной веры» реестра – к примату материальной истины, даже достигнутой ценой разрушения сложившихся правоотношений [2].

В контексте распределения бремени доказывания в спорах о добросовестности приобретения ключевое значение приобретает позиция, закрепленная в п. 24 Постановления Пленума ВАС РФ № 8 от 25.02.1998. Указанный пункт закрепляет, что приобретатель, ссылающийся на свою добросовестность, обязан подтвердить не только возмездный характер сделки, но и отсутствие осведомленности – как фактической, так и потенциально возможной – о неправомерности отчуждения имущества контрагентом [4]. Данный подход, актуализирующий принципы ст. 10 ГК РФ о недопустимости злоупотребления правом, получил последовательное развитие в практике как арбитражных судов, так и судов общей юрисдикции [2].

Особенность сложившейся доктринальной интерпретации заключается в смещении акцентов: от обязанности приобретателя демонстрировать «активную добросовестность» (например, проверку легитимности цепочки титулов) – к необходимости опровержения презумпции его осведомленности о пороках прав отчуждателя [1, 4]. Иными словами, суды исходят не из доказывания позитивных действий по установлению добросовестности, а из обязанности стороны подтвердить объективную невозможность выявления признаков противоправности в действиях контрагента [4]. Эта правовая конструкция, формально сохраняя баланс интересов, фактически возлагает на приобретателя риски, связанные с дефектами информационного поля гражданского оборота.

Подобная практика рождает вопрос: не становится ли сама концепция добросовестности жертвой собственной универсальности? Суды, пытаясь учесть все нюансы – от технических ошибок Росреестра до умышленных манипуляций мошенников, – рискуют превратить защиту прав в лотерею, где исход спора зависит не столько от закона, сколько от субъективного восприятия судьей «разумности» действий сторон. Это особенно очевидно в спорах о выморочном имуществе: государство, требующее возврата квартир спустя годы после регистрации прав, по сути, перекладывает на приобретателя ответственность за неэффективность собственных механизмов контроля – словно бы добросовестность гражданина должна компенсировать халатность бюрократической машины.

Таким образом, защита прав добросовестного приобретателя недвижимости – это сложный баланс между стабильностью оборота и неприкосновенностью собственности. Современная правовая система, разрываясь между этими ценностями, часто оказывается в тупике: с одной стороны, она стремится защитить приобретателя, доверившегося публичной вере реестра; с другой – не может игнорировать требования собственника, чьи права были нарушены. Преодоление противоречий требует системных изменений: уточнения критериев добросовестности через объективные действия (проверка ЕГРН, отсутствие явных подозрений); усиления ответственности государства за ошибки регистрации; пересмотра виндикационных исков как исключительной меры.

Список литературы:

1. Лозина, Ю. А. Дуализм гражданско-правовой защиты права владения добросовестного приобретателя при виндикации и реституции / Ю. А. Лозина // Совершенствование цивилистического процессуального законодательства и законодательства об исполнительном производстве: теория и практика: Материалы международной научно-практической конференции, Санкт-Петербург, 24 апреля 2014 года. – Санкт-Петербург: СЗФ РПА Минюста России, 2014. – С. 113-118. – EDN ZBOMJV.



2. Новоселова, Л. А. Защита добросовестного приобретателя от претензий "конкурирующих" приобретателей / Л. А. Новоселова // Хозяйство и право. – 2020. – № 8 (523). – С. 3-9. – EDN YIXXNF.
3. Жаглина, М. Е. Защита прав добросовестного приобретателя при регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / М. Е. Жаглина // Вестник юридического факультета Южного федерального университета. – 2020. – Т. 7, № 4. – С. 58-63. – DOI 10.23683/2313-6138-2020-7-4-11. – EDN VZRZEA.
4. Бутенко, А. А. Проблематика защиты права добросовестного приобретателя / А. А. Бутенко // Бизнес. Образование. Право. – 2015. – № 1 (30). – С. 233-235. – EDN TJOLKV.
5. Мальбин, Д. А. Защита добросовестного приобретателя и недействительность сделки: в поисках стабильности гражданских правоотношений / Д. А. Мальбин // Актуальные проблемы российского права. – 2024. – Т. 19, № 2 (159). – С. 140-150. – DOI 10.17803/1994-1471.2024.159.2.140-150. – EDN HZMSLT.
6. Мукашева, А. А. Ограничение виндикации как способ защиты прав добросовестного приобретателя недвижимого имущества / А. А. Мукашева, К. К. Сабиров, А. Т. Калтаева // Вестник Евразийского национального университета им. Л.Н. Гумилева. Серия: Право. – 2020. – № 1 (130). – С. 93-99. – DOI 10.32523/2616-6844-2020-130-1-93-99. – EDN JLouFV.

