

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Юридический институт
институт
Кафедра гражданского права
кафедра

УТВЕРЖДАЮ
И. о. заведующего кафедрой
В. П. Богданов
подпись инициалы, фамилия
« 16 » 06 20 17 г.

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

ЗАЩИТА ПРАВ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ

40.04.01 «Юриспруденция»
код и наименование направления

40.04.01.03 «Корпоративный юрист»
код и наименование магистерской программы

Научный руководитель 14.06.17 В. П. доцент, к.ю.н. С.Я. Сорокина
подпись, дата должность, учёная степень инициалы, фамилия

Выпускник 02.06.2017 А.О. А.О. Заботкин
подпись, дата инициалы, фамилия

Рецензент 09.06.2017 адвокат КАКК «Октябрьская» С.А. Тихинская
подпись, дата должность, учёная степень инициалы, фамилия

Красноярск 2017

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ПОНЯТИЕ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ.....	6
1.1. Значение категории добросовестности в свете защиты прав добросовестного приобретателя	6
1.2. Критерии добросовестного приобретения	12
2. ТОЛКОВАНИЕ И ПРИМЕНЕНИЕ НОРМ О ВИНДИКАЦИИ.....	26
2.1. Бремя доказывания в нормах о виндикации	26
2.2. Отдельные вопросы толкования и применения норм о виндикации.....	32
2.3. Виндикационный иск как способ защиты вещных прав на недвижимое имущество	48
2.4. Расчёты при виндикации	57
3. СООТНОШЕНИЕ ВИНДИКАЦИИ И РЕСТИТУЦИИ.....	63
3.1. К проблеме соотношения виндикационного и реституционного требований	63
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	68
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	70

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования обусловлена необходимостью освещения широкого круга актуальных вопросов, связанных с толкованием и применением законоположений, направленных на защиту прав добросовестного приобретателя. В условиях ограниченной виндикации от решения данных вопросов зависит поддержание оптимального баланса интересов собственника, с одной стороны, и добросовестного приобретателя, а также стабильности гражданского оборота – с другой. В то же время в современной литературе нечасто предпринимаются попытки их комплексного рассмотрения. Вместе с тем данные вопросы нередко носят острый дискуссионный характер и вызывают ряд разногласий как в доктрине, так и в правоприменительной практике, а потому их исследование продолжает представлять высокую теоретическую и практическую значимость.

Объект настоящего исследования составляет институт добросовестного приобретателя в гражданском праве и гражданском законодательстве Российской Федерации.

В **предмет** исследования входят нормы законодательства, определяющие правовое положение добросовестного приобретателя, их нормативное толкование, практика их применения, а также доктринальные положения, относящиеся к рассматриваемым проблемам.

Целью исследования является рассмотрение наиболее актуальных проблем, связанных с защитой прав добросовестного приобретателя.

Для достижения цели поставлены следующие **задачи**:

- 1) рассмотреть значение категории добросовестности в свете защиты прав добросовестного приобретателя;
- 2) исследовать критерии добросовестного приобретения;
- 3) рассмотреть вопрос о распределении бремени доказывания добросовестности (недобросовестности) в нормах о виндикации, проблему действия презумпции добросовестности в данной сфере;

- 4) исследовать актуальные вопросы толкования и применения норм о виндикации, в том числе вопросы ограничений виндикации;
- 5) рассмотреть проблемы использования виндикационного иска в качестве способа защиты вещных прав на недвижимость;
- 6) осветить положения о расчётах при виндикации;
- 7) осветить соотношение виндикационного и реституционного требований.

Методологическую основу исследования образует комплекс универсальных (общенаучных, философских) и специально-юридических (частноправовых) методов познания, включая формально-юридический (догматический) и сравнительно-правовой (компаративистский).

Теоретическую основу исследования составили труды таких отечественных авторов – специалистов в области гражданского права, как Г.Н. Амфитеатров, Р.С. Бевзенко, В.В. Витрянский, О.С. Иоффе, А.А. Маковская, И.Б. Новицкий, Л.И. Петражицкий, К.И. Скловский, Е.А. Суханов, Д.О. Тузов, Б.Л. Хаскельберг, Б.Б. Черепяхин, А.М. Эрделевский и другие.

Эмпирическую основу исследования образуют нормы законодательства, разъяснения высших судебных органов, материалы правоприменительной (судебной) практики.

Научная новизна работы состоит в комплексном исследовании наиболее актуальных вопросов, связанных с защитой прав добросовестного приобретателя, с учётом достижений доктрины и правоприменительной практики. По итогам рассмотрения указанных вопросов предложено их решение, сформулированы предложения по изменению норм действующего законодательства.

По своей **структуре** работа состоит из настоящего введения, трёх глав, объединяющих семь параграфов, а также заключения, в котором формулируются основные положения, выносимые на защиту, и списка

использованных источников (нормативных правовых актов, специальной литературы, материалов судебной практики).

1. ПОНЯТИЕ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ

1.1. Значение категории добросовестности в свете защиты прав добросовестного приобретателя

Добросовестность (*bona fides*¹) – одна из важнейших гражданско-правовых категорий, известная ещё со времён Древнего Рима. Невзирая на отсутствие в источниках римского частного права её общего определения, она сыграла важнейшую роль в ряде цивилистических институтов и норм².

Повышенный интерес к понятию добросовестности на сегодняшний день обуславливается многозначностью термина «добросовестность», многоаспектностью обозначаемой им юридической категории. Некоторые из ипостасей категории добросовестности будут рассмотрены и в рамках данной работы.

Законодательное воплощение категории добросовестности также весьма разнообразно. Она находит различное преломление в положениях Гражданского кодекса Российской Федерации³ (далее – ГК РФ), в том числе в тех законоположениях, которые сконструированы законодателем без использования соответствующих терминов. По совершенно справедливому замечанию И.Д. Кузьминой, имеет место «многовариантность понимания добросовестности в различных сферах правовой действительности»⁴.

Значимым событием последних лет стало то, что с 1 марта 2013 года статьёй 1 Федерального закона от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ⁵ добросовестность, по существу, прямо закреплена как одно из основных начал российского гражданского законодательства (пункт 3 ст. 1 ГК РФ).

¹ Бартошек М. Римское право: понятия, термины, определения / пер. с чешск. М.: Юрид. лит., 1989. С. 131-132.

² См.: Там же.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 28 марта 2017 г.) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

⁴ Кузьмина И.Д. Правоприменительное значение требования добросовестности // Юридическая наука и практика. 2014. Т. 10. № 1. С. 44.

⁵ О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: федер. закон от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ (ред. от 4 марта 2013 г.) // РГ. 2013. № 3.

Вместе с тем в условиях современной цивилистики нет оснований говорить о единстве в понимании категории добросовестности, тем более что некоторые из проявлений добросовестности нередко и вовсе рассматриваются в качестве взаимоисключающих.

Традиционным среди цивилистов стало философско-правовое осмысление добросовестности в качестве прежде всего морально-нравственной, этической категории¹.

Заслуживает внимания в связи с этим классификация подходов к пониманию категории добросовестности, поддерживаемая, в частности, А.Я. Рыженковым. Автор выделяет лингвистическое (общесоциальное) «понимание добросовестности, опирающееся на грамматическую интерпретацию и морально-этические начала», и «формально-юридическое представление о добросовестности», основанное на законодательстве, доктрине и правоприменении, обращая при этом внимание на взаимодополняющее значение данных подходов².

С точки зрения лингвистики «добросовестность» означает, в частности, *честность, правдивость*³.

Один из важнейших морально-нравственных аспектов добросовестности состоит в том, что, с одной стороны, она характеризует поведение «идеального» субъекта, а с другой стороны, требования добросовестности – некий ожидаемый от каждого «усреднённый минимум». В связи с этим, как справедливо разъяснено Пленумом Верховного Суда Российской Федерации (далее – ВС РФ) в абзаце 3 п. 1 Постановления от 23 июня 2015 г. № 25⁴, «оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от *любого* (курсив мой. – А.З.) участника

¹ См.: Вердиян Г.В. Понятие, содержание и место категории «добросовестность» в системе правовых понятий гражданского права // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал. 2011. № 5. С. 47.

² Рыженков А.Я. Принцип добросовестности в обновлённом гражданском законодательстве // Пробелы в российском законодательстве. 2013. № 3. С. 69-70.

³ Даль В.И. Толковый словарь живого великорусского языка: в 4 т. Т. 1: А-З. М.: РИПОЛ классик, 2006. С. 503.

⁴ О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 // Бюллетень ВС РФ. 2015. № 8.

гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей».

Разграничение *объективной* и *субъективной* добросовестности (добросовестности в объективном и субъективном смысле) традиционно для современной науки гражданского права. По существу, данное разграничение сводится к следующему. Добросовестность в объективном смысле – «внешнее мерило»¹, «стандарт поведения», «соответствие принятым и поощряемым в обществе правилам поведения», не имеющим силы источников права и занимающим «промежуточное место между моралью и правом»². Среди часто приводимых примеров упоминания добросовестности в объективном смысле законодателем – норма п. 2 ст. 6 ГК РФ об аналогии права, согласно которой при невозможности использования аналогии закона (п. 1 ст. 6) права и обязанности сторон могут определяться, в частности, исходя из требований добросовестности³. В свою очередь, субъективная добросовестность – извинительное заблуждение, незнание (неведение) фактов⁴, «субъективное состояние»⁵, «аналог категории виновности»⁶. Законодательное воплощение субъективной добросовестности можно обнаружить, в частности, в нормах вещного права – институтах приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ) и виндикации (ст. 302 ГК РФ).

Как отмечает И.Д. Кузьмина, «добросовестность может выступать либо как внешнее объективное мерило поведения лица, либо характеризовать его субъективное отношение к своему поведению»⁷. Однако, на наш взгляд, понятия *объективной* и *субъективной* добросовестности не являются

¹ Новицкий И.Б. Принцип доброй совести в проекте обязательственного права // Вестник гражданского права. 2006. № 1. С. 124.

² Новикова Т.В. К вопросу об объективном значении понятия добросовестности в российском гражданском праве // Современное право. 2007. № 11-1. С. 46.

³ Примечательно, что действующая редакция п. 2 ст. 6 ГК РФ указывает на определение прав и обязанностей сторон «исходя из общих начал и смысла гражданского законодательства (аналогия права) и требований добросовестности...», в то время как требование добросовестности уже закреплено в п. 3 ст. 1 ГК РФ и представляет собой одно из основных начал гражданского законодательства.

⁴ См., напр.: Новицкий И.Б. Указ. соч. С. 135, 170.

⁵ Белов В.А. К вопросу о недобросовестности налогоплательщика: критический анализ правоприменительной практики. М.: Волтерс Клувер, 2006. С. 4.

⁶ Кузьмина И.Д. Указ. соч. С. 43.

⁷ Там же. С. 44.

взаимоисключающими. Представляется, что данное разграничение в значительной степени условно.

Объективная добросовестность характеризует не что иное, как поведение субъектов, выступая мерилom их поведения. Нельзя не согласиться с суждением о том, что «добросовестность характеризует, прежде всего, субъективную сторону»¹.

В свою очередь, любая *субъективная* добросовестность, так или иначе, подлежит установлению и оценке правоприменителем (судом), что неизбежно влечёт обращение к *объективно* существующим критериям добросовестности – стандартам поведения, выработанным доктриной, правоприменительной практикой, которые могут быть как выражены в нормах закона, так и не содержаться в них.

Рассуждая о «двойственном значении» добросовестности, Г.В. Вердиян отмечает следующее: «когда категория добросовестности выступает как объективная категория, её связь с моралью и нравственностью неоспорима, однако же, эта связь менее заметна в сущности субъективного понятия добросовестности»².

Отдельного внимания заслуживает в связи с этим вопрос о понятии добросовестности в свете защиты прав добросовестного приобретателя.

Л.И. Петражицкий, возражавший в данной ситуации против рассмотрения добросовестности в качестве нравственной величины и даже предлагавший отказаться от термина «добросовестность», настаивал на таком цивилистическом наполнении данного понятия, которое бы сводилось к незнанию (извинительному заблуждению) лица об определённых обстоятельствах, связанных с незаконностью владения³.

Понятие добросовестного приобретателя также получило закрепление ещё в Древнем Риме, однако в нормах римского частного права

¹ Свит Ю.П. Понятие и значение добросовестности и разумности в современном российском праве // Законы России: опыт, анализ, практика. 2010. № 9. С. 8.

² Вердиян Г.В. Указ. соч. С. 47.

³ См.: Петражицкий Л.И. Права добросовестного владельца на доходы с точки зрения догмы и политики гражданского права. М.: Статут, 2002. С. 195-196, 199, 204.

добросовестность владельца – приобретателя имущества не определяла невозможность виндикации данного имущества в пользу невладельца-собственника. Иными словами, виндикация не ставилась в зависимость от добросовестности ответчика. За виндикацией такого характера, не зависящей от добросовестности приобретателя, в науке гражданского права закрепился термин «неограниченная (абсолютная)»¹. Вместе с тем добросовестность приобретателя имела определённое правовое значение, однако определяла лишь различные аспекты расчётов при виндикации: степень ответственности владельца за вещь и её состояние, объём подлежащих возвращению плодов (*fructus*), принесённых вещью, объём издержек, понесённых на вещь, подлежащих возмещению собственником².

В современном российском законодательстве, исходя из положения п. 1 ст. 302 ГК РФ, имущество может быть истребовано у возмездного добросовестного приобретателя лишь при условии, что оно «утрачено собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путём помимо их воли». Добросовестным в соответствии с классическим критерием, воспринятым и современным законодателем, признаётся приобретатель, который «не знал и не мог знать» о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего право его отчуждать, которое принято называть «неуправомоченным отчуждателем»³.

Данное обстоятельство послужило основанием для выводов о противопоставлении категории добросовестности и «добросовестности» приобретателя в смысле ст. 302 ГК РФ, о вторичном, условном характере термина «добросовестный приобретатель» и отсутствии у него самостоятельного правового значения. По мнению А.А. Маковской, данный

¹ См., напр.: Амфитеатров Г.Н. Иски собственников о возврате принадлежащего им имущества. М.: Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1945. С. 6.

² См.: Новицкий И.Б. Римское право: учеб. для вузов. М.: Зерцало-М, 2012. С. 101.

³ См., напр.: Гражданское право: учеб. В 3 т. Т. 1 / С.С. Алексеев, И.З. Аюшеева, А.С. Васильев [и др.]; под общ. ред. С.А. Степанова. М: Проспект, Екатеринбург: Ин-т частного права, 2010. С. 467.

термин «можно без всякого ущерба для смысла и содержания положений этой статьи исключить из её текста»¹.

Указанный подход представляется несостоятельным. На наш взгляд, основания для абстрагирования от категории добросовестности в свете норм ст. 302 ГК РФ отсутствуют. Справедливо отмечается, что в любом случае невозможно оторвать содержание добросовестности как юридической категории от её морально-нравственной, этической стороны². Так и сформулированный законодателем критерий добросовестности приобретателя не может рассматриваться в отрыве от категории добросовестности, на которой данный критерий основан и представлениями о которой определяется его содержание.

Необходимо учитывать и то, что с юридико-технической точки зрения присутствие термина «добросовестный приобретатель» в тексте ст. 302 ГК РФ более чем оправданно. Сформулировав однократно легальную дефиницию добросовестного приобретателя в п. 1 данной статьи, в пунктах 2 и 3 законодатель ограничивается использованием одного лишь термина «добросовестный приобретатель». Данный подход законодателя вряд ли можно назвать неудачным, вопреки высказанному в литературе мнению³.

Более того, на наш взгляд, присутствие в тексте п. 1 ст. 302 ГК РФ термина «добросовестный приобретатель» наряду с формулой *не знал и не мог знать*, выражающей его значение, даёт весомые основания для распространительного (расширительного) или, напротив, ограничительного его толкования с учётом достижений доктрины и правоприменительной практики.

¹ Маковская А.А. Судебная защита прав добросовестного приобретателя [Электронный ресурс] // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2002. № 2-3. Режим доступа: http://dpr.ru/journal/journal_9_14.htm

² См.: Рыженков А.Я. Указ. соч. С. 70.

³ См.: Короткова М.В. К вопросу об обеспечении баланса интересов собственника и добросовестного приобретателя при применении статьи 302 ГК России // Законы России: опыт, анализ, практика. 2015. № 11. С. 45.

1.2. Критерии добросовестного приобретения

Как отмечается в литературе, на сегодняшний день традиционный законодательный критерий, определяющий добросовестность, подвергается «расширительному толкованию», вплоть до того, что «не знал и не мог знать» превращается в «должен был узнать»¹. На наш взгляд, более уместным было бы вести речь об ограничительном толковании. Ведь при предъявлении к добросовестным приобретателям повышенных требований, очевидно выходящих за рамки сформулированного законодателем критерия, происходит никак не расширение, а сужение круга приобретателей, которые могут быть расценены в качестве добросовестных. Тем не менее, А.Я. Рыженковым верно подмечена отчётливо прослеживаемая в доктрине и в судебной практике тенденция к выработке «новых», по сути, критериев добросовестного приобретения, более *определённых*, а потому, как представляется, в большей степени удовлетворяющих потребности правоприменения.

В течение длительного времени многие задаются вопросом о том, должна ли добросовестность приобретателя зависеть от совершения им каких-либо активных действий. Одни авторы приходят к выводу, что для этого нет оснований – в силу п. 1 ст. 302 ГК РФ достаточно установить, что приобретатель «не знал и не мог знать...»², что, в принципе, верно с точки зрения буквального истолкования данной нормы закона. Другими же авторами высказывается позиция, согласно которой на приобретателя возлагается обязанность получения соответствующей информации об отчуждателе приобретаемого имущества и самом предмете сделки³.

В ряде обзоров судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от граждан по искам государственных органов и органов местного самоуправления, высший судебный орган не просто «заменяет» формулу п. 1 ст. 302 ГК РФ «не знал и не мог знать» на «не знал и не должен

¹ Рыженков А.Я. Указ. соч. С. 70.

² Кашкарова И. Пределы осмотрительности // ЭЖ-Юрист. 2005. № 12.

³ См.: Ханашевич С.К. Добросовестное приобретение имущества от неуправомоченного лица // СПС «КонсультантПлюс», 2004.

был знать» (аналогичная формулировка присутствовала в абз. 1 п. 38 Постановления № 10/22)¹, но и формулирует такие критерии добросовестности, содержанием которых, по существу, является активное поведение приобретателя имущества.

Как указывает ВС РФ, добросовестность приобретателя опровержима доказательством того факта, что «при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества». Если приобретатель «знал или при проявлении разумной осмотрительности должен был знать о приобретении имущества у лица, не имевшего права его отчуждать», такой приобретатель может быть признан недобросовестным. Причём «разумными и осмотрительными» признаются «действия, свидетельствующие об ознакомлении со сведениями из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – ЕГРП), «подтверждающими право собственности лица, отчуждающего жилое помещение», «выяснение наличия обременений», «непосредственный осмотр жилого помещения», «приобретение его по цене, приближенной к рыночной стоимости», ознакомление «со всеми правоустанавливающими документами» на приобретаемое имущество. Иными словами, учитывается «осведомлённость приобретателя жилого помещения о наличии записи» в ЕГРП, принятие им перечисленных выше «разумных мер для выяснения правомочий продавца на отчуждение жилого помещения» («была ли проявлена гражданином разумная осмотрительность при заключении сделки, какие меры принимались им для выяснения прав лица, отчуждающего это имущество, и т.д.»)².

¹ Возможное разграничение формулировок «не мог знать», использованной законодателем в п. 1 ст. 302 ГК РФ, и «не должен был знать», присутствующей, в частности, в положениях ст. 303 ГК РФ о расчётах при взыскании, будет рассмотрено далее.

² Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей по искам государственных органов и органов местного самоуправления (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 1 октября 2014 г.) // БВС РФ. 2015. № 2; Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от граждан по искам государственных органов и органов местного самоуправления (утв. Президиумом ВС РФ 25 ноября 2015 г.) // БВС РФ. 2016. № 5.

Такая интерпретация, поддерживаемая высшей судебной инстанцией, даёт весомые основания полагать, что суды выходят за рамки сформулированного в ст. 302 ГК РФ законодательного критерия и руководствуются иными представлениями о добросовестном приобретателе, предполагающими не просто его неосведомлённость, а необходимость совершения приобретателем имущества ряда активных действий. Таким образом, фактически речь идёт о придании «добросовестному приобретателю» имеющих юридическое значение характеристик, прямо не предусмотренных законом, однако основанных на категории добросовестности.

Конечно, необходимо учитывать специфику отношений, по поводу которых сформулированы указанные правовые позиции (виндикация жилых помещений по искам государственных и муниципальных органов). Нельзя забывать о том, что в советское время и вовсе действовал режим неограниченной виндикации государственной собственности¹, такая виндикация не ограничивалась даже сроком исковой давности² (см., например, ст. 154, ст. 90 ГК РСФСР 1964 г.³). Однако, невзирая на возможную повышенную «строгость» по отношению к добросовестному приобретателю, обусловленную упомянутой спецификой, представляется, что сформулированные разъяснения вполне применимы к любым виндикационным отношениям.

Отметим, что ещё в абз. 1 п. 38 Постановления Пленумов ВС РФ и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее – ВАС РФ) от 29 апреля 2010 г. № 10/22⁴ указывалось, что для признания приобретателя добросовестным ему следует доказать, что «при совершении сделки он *не знал и не должен был знать* о неправомерности отчуждения имущества продавцом,

¹ См.: Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Норма: Инфра-М, 2010. С. 65.

² См., напр.: Новицкий И.Б. Сделки. Исковая давность. М.: Госюриздат, 1954. С. 174.

³ Гражданский кодекс РСФСР (утв. Законом РСФСР от 11 июня 1964 г.) // Свод законов РСФСР. Т. 2. С. 7.

⁴ Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. 2010. № 6.

в частности принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества (курсив мой. – А.З.)».

Как отмечено в абз. 2 п. 38 Постановления № 10/22, «приобретатель не может быть признан добросовестным, если на момент совершения сделки по приобретению имущества право собственности в ЕГРП было зарегистрировано не за отчуждателем или в ЕГРП имелась отметка о судебном споре в отношении этого имущества»; «в то же время запись в ЕГРП о праве собственности отчуждателя не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя».

По существу, это означает, что при решении вопроса о приобретении недвижимого имущества добросовестному приобретателю необходимо так или иначе **ознакомиться со сведениями из ЕГРП/ЕГРН¹** (например, получив соответствующую выписку). Ознакомление со сведениями из реестра будет служить одним из определяющих критериев при решении вопроса о его добросовестности в рамках спора о виндикации. По сути, как отмечает К.И. Скловский, добросовестность «устраняется одним только фактом наличия регистрационной записи о принадлежности отчуждаемой вещи третьему лицу либо об ограничениях, исключающих отчуждение», за исключением случаев, когда «такие ограничения не могли быть известны приобретателю либо регистратор не сообщил о них при обращении за соответствующими сведениями»².

Отметим, что на уровне законопроекта предлагалось изложить правила ст. 302 ГК РФ в ст. 228, п. 3 которой предусматривал бы, что недвижимая вещь, приобретённая у лица, право которого не было зарегистрировано, может быть истребована собственником во всех случаях (п. 144 ст. 1 Проекта Федерального

¹ С 1 января 2017 г. вступил в силу Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которому на смену ЕГРП приходит объединённый Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), включающий кадастр недвижимости и реестр прав на неё (п. 2 ст. 7).

² Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. М.: Статут, 2004. С. 344.

закона № 47538-б¹). При этом данное правило не применялось бы, если право собственности или иное вещное право приобретено до введения в действие федерального закона, вносящего в ГК РФ указанные изменения (ч. 19 ст. 7 Проекта).

В п. 9 Информационного письма № 126 от 13 ноября 2008 г.² (далее – Обзор 2008 г.) Президиум ВАС РФ указывает на обязанность добросовестного приобретателя, «проявляя обычную степень осмотрительности», предпринять «дополнительные меры, направленные на проверку юридической судьбы вещи», а к обстоятельствам, которые должны «вызвать у приобретателя имущества сомнения в отношении права продавца на отчуждение спорного имущества», отнесена «явно заниженная цена продаваемого имущества». В п. 8 Обзора 2008 г. разъясняется возможность учитывать при разрешении вопроса о добросовестности приобретателя и определении круга обстоятельств, о которых он должен был знать, «родственные и иные связи между лицами, участвовавшими в заключении сделок, направленных на передачу права собственности».

В абз. 4 п. 24 Постановления Пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998 г. № 8³ (в связи с принятием Постановления № 10/22 утратило силу⁴) отмечалось: «если к моменту совершения возмездной сделки в отношении спорного имущества имелись притязания третьих лиц, о которых покупателю было известно, и если эти притязания впоследствии признаны в установленном порядке правомерными», добросовестность приобретателя исключается.

¹ О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации: проект федер. закона № 47538-б (ред., внесённая в ГД ФС РФ, текст по сост. на 3 апреля 2012 г.) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения: информ. письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13 ноября 2008 г. № 126 // Вестник ВАС РФ. 2009. № 1.

³ Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 10.

⁴ См.: п. 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 23 // Вестник ВАС РФ. 2010. № 7.

Конституционный Суд Российской Федерации (далее – КС РФ) в абз. 7 п. 2 известного Постановления от 21 апреля 2003 г. № 6-П¹ характеризует добросовестных приобретателей как «проявляющих при заключении сделки добрую волю, разумную осмотрительность и осторожность», а в абз. 2 п. 3.1 данного Постановления указывает на невозможность признания приобретателя добросовестным, «если к моменту совершения... сделки в отношении спорного имущества имелись притязания третьих лиц, о которых ему было известно» (при условии, что такие притязания впоследствии признаны правомерными).

Перечисленные примеры в той или иной степени демонстрируют увеличение *содержания* понятия добросовестного приобретателя путём придания ему ряда новых характеристик, что неминуемо влечёт за собой уменьшение *объёма* данного понятия. Таким образом, как уже отмечалось, имеет место тенденция повышения требований, предъявляемых к добросовестному приобретателю, что способно в определённой мере осложнить их положение. Опасность такого положения дел состоит в том, что огромное количество лиц, выступающих приобретателями имущества, будут вынуждены, как отмечает Т.В. Новикова, «тщательным образом собирать доказательства своей добросовестности»² (тем более, если правоприменителем не будет применяться презумпция добросовестности, речь о которой пойдёт далее).

Данная тенденция, всё ярче прослеживаемая в правоприменительной практике и разъяснениях высших судов, отражает давно сложившийся в доктрине подход, согласно которому добросовестность приобретателя предполагает его осмотрительность. Однако, что крайне важно, речь идёт об «обычной» или «разумной» осмотрительности, но, по справедливому

¹ Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 21 апреля 2003 г. № 6-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Склиановой, Р.М. Склиановой и В.М. Ширяева» // Вестник КС РФ. 2003. № 3.

² Новикова Т.В. Презумпция добросовестности участников гражданских правоотношений: значение и практическое применение // Альманах современной науки и образования. 2007. № 7. В 2 ч. Ч. II. С. 127.

замечанию К.И. Скловского, никак не об «особой» или «экстраординарной», требующей «пронируемости»¹.

Особое место в вопросе о понятии добросовестного приобретателя занимает категория *вины*. Как отмечает В.А. Белов, конструируя определение добросовестного приобретателя на основе закреплённой в п. 1 ст. 302 ГК РФ формулы «извинительного заблуждения», оно состоит «в его незнании» и «в отсутствии у него **вины** (выделено мной. – А.З.) в таком незнании»².

Соответствующие положения можно обнаружить, в частности, у Г.Н. Амфитеатрова, который, характеризуя законодательный критерий добросовестности приобретения, связывал добросовестность приобретателя (его «извинительное заблуждение») с виной, полагая, что именно вина лежит «в основе разграничения добросовестного и недобросовестного приобретения»³. При этом Г.Н. Амфитеатров полагал, что слова «не должен был знать» предполагают отсутствие вины «не только вследствие грубой небрежности», но и «в силу простой неосмотрительности»⁴.

Довольно стройными выглядят положения О.С. Иоффе, который, комментируя критерий добросовестности приобретения, отмечал: «знал – значит действовал умышленно», «не знал, но должен был знать – значит действовал неосторожно, т.е. не проявил такой необходимой при данной ситуации осмотрительности, при которой ему могло бы стать известно, что у контрагента отсутствуют права на отчуждение вещи»⁵. При этом, по замечанию автора, «не всякая неосторожность достаточна» для квалификации приобретателя в качестве недобросовестного; речь идёт о грубой, а не простой неосторожности⁶.

¹ Скловский К.И. Указ. соч. С. 343-344.

² Белов В.А. Указ. соч. С. 4.

³ Амфитеатров Г.Н. Указ. соч. С. 6.

⁴ Амфитеатров Г.Н. Вопросы виндикации в советском праве // Советское государство и право. 1941. № 2. С. 43.

⁵ Иоффе О.С. Советское гражданское право. М.: Юрид. лит., 1967. С. 477.

⁶ См.: Там же. С. 482.

И.Б. Новицкий также полагал, что нельзя говорить о добросовестности (извинительном заблуждении) в случае грубой небрежности лица¹. Аналогичные суждения высказывал Б.Б. Черепахин, полагая, что «к знанию приравнивается незнание по грубой небрежности»².

Схожие в определённой мере суждения находим в одном из современных учебников по гражданскому праву. «Поскольку недобросовестность является категорией субъективной, то принимается во внимание вина», – отмечает Д.В. Мурзин, расценивая в качестве недобросовестного приобретателя лицо, действовавшее «умышленно или с грубой неосторожностью». При этом умысел охватывает случаи, когда «приобретатель знал...», а грубая неосторожность – ситуации, когда приобретатель «не знал, но должен был по обстоятельствам приобретения знать...»³.

Приведённые примеры отчётливо демонстрируют, что недобросовестность приобретателя довольно часто описывается при помощи форм вины, а добросовестный приобретатель в целом характеризуется как *невиновный*⁴. По всей видимости, такой подход «произрастает» из п. 2 § 932 Германского гражданского уложения, в котором недобросовестность приобретателя определяется знанием или приравненным к нему незнанием вследствие грубой неосторожности (небрежности)⁵.

Д.В. Лоренц, рассматривая вопрос о добросовестности приобретателя, предлагает отказаться от использования категории вины в пользу категории разумности. Автор отмечает, что «добросовестность должна определяться по признаку разумности поведения, что повлечёт разумную осмотрительность»⁶. «Курьёзность» определения добросовестности посредством форм вины

¹ См.: Новицкий И.Б. Принцип доброй совести в проекте обязательственного права // Вестник гражданского права. 2006. № 1. С. 135.

² Черепахин Б.Б. Виндикационные иски в советском праве // Труды по гражданскому праву. М.: Статут, 2001. С. 178.

³ Гражданское право: учеб. В 3 т. Т. 1 / С.С. Алексеев, И.З. Аюшеева, А.С. Васильев [и др.]; под общ. ред. С.А. Степанова. М: Проспект; Екатеринбург: Ин-т частного права, 2010. С. 467.

⁴ См., напр.: Иоффе О.С. Указ. соч. С. 479.

⁵ См.: Германское право. Ч. I. Гражданское уложение / пер. с нем. М.: Междунар. центр фин.-эконом. развития, 1996. С. 212.

⁶ Лоренц Д.В. Виндикация: юридическая природа и проблемы реализации: монография. М.: ИНФРА-М, 2011. С. 62.

иллюстрируется автором на примере простой неосторожности. Как продемонстрировано выше, недобросовестность приобретателя раскрывается через умысел, а также грубую, но не простую неосторожность. По мнению Д.В. Лоренца, использование категории вины приводит к тому, что в поведении добросовестного лица в случае его простой неосторожности допускается виновность, т.е. виновное лицо считается добросовестным, что, как полагает автор, недопустимо¹. В то же время суждения автора не лишены недостатков. В частности, данный автор и сам не избегает суждений о недобросовестности как о виновности в форме умысла или неосмотрительности².

Таким образом, не может не привлекать внимание тот факт, что при описании добросовестного приобретения как на доктринальном уровне, так и в правоприменительной практике происходит обращение к иным гражданско-правовым категориям и признакам, характеризующим такие категории. В числе таковых – категория разумности, а также вина и её формы.

На это обращает внимание А.А. Маковская, отмечая в связи с этим, что разграничение данных категорий носит «формальный характер»³. Представляется, что использование вины как самостоятельной гражданско-правовой категории, имеющей собственную сферу применения, в рассматриваемой ситуации носит скорее вспомогательное, иллюстративное значение.

На наш взгляд, целесообразно внесение в норму п. 1 ст. 302 ГК РФ изменений, уточняющих легальную дефиницию добросовестного приобретателя посредством указания на его **разумную (обычную) осмотрительность**. Так, представляется возможным заменить слова «не знал и не мог знать» на «не знал и при проявлении разумной осмотрительности не должен был знать». Проявлением такой осмотрительности, в свою очередь, служат рассмотренные выше активные действия, направленные на выяснение

¹ См.: Лоренц Д.В. Указ. соч. С. 62.

² См.: Там же. С. 63.

³ Маковская А.А. Основание и размер ответственности руководителей акционерного общества за причиненные обществу убытки // Убытки и практика их возмещения: сб. ст. / отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2006. С. 357.

прав отчуждателя, обременений, рыночной стоимости приобретаемого имущества. Выполнение данных действий влечёт квалификацию неосведомлённого лица в качестве добросовестного.

Представляется верным использовать именно формулу «не должен был знать», а не «не мог знать», что позволит «унифицировать» терминологию п. 1 ст. 302 и других положений ГК РФ, в том числе ст. 303¹. Необходимо констатировать, что причины, по которым законодатель в одной норме оперирует формулой «не мог знать», а в других – «не должен был знать», не ясны. На наш взгляд, это является ошибкой юридико-технического свойства.

Заслуживает внимание замечание Д.В. Лоренца о том, что слова «не мог знать» охватывают ситуации, когда лицо должно было знать («обязано как любой разумный участник гражданского оборота предпринять те или иные надлежащие меры»), «но в силу объективных заслуживающих уважение причин не может это сделать»². В связи с этим автор предлагает использовать формулу «не знал, не мог и не должен был знать»³.

Вместе с тем, как представляется, указанные ситуации вполне охватывается формулировкой «не должен был знать». Нет никаких оснований для того, чтобы расценивать лицо, не проявившее обычную осмотрительность в силу уважительных причин, в качестве недобросовестного. В то же время требует пристального внимания вопрос о том, какие причины следует рассматривать в качестве уважительных. «Добросовестный ротозей, простак, с точки зрения закона, рассматривается как недобросовестный приобретатель», – справедливо отмечал Б.Б. Черепяхин⁴. Иными словами, заблуждение лица, обусловленное его малограмотностью, необразованностью, не является извинительным. Это обусловлено уже упомянутой характеристикой требования добросовестности как «усреднённого минимума», т.е. поведения, ожидаемого от большинства участников оборота (любого из них). Таким образом, лицо,

¹ См.: Новикова Т.В. К вопросу о субъективном значении понятия добросовестности в российском гражданском праве // Общество и право. 2008. № 1. С. 114.

² Лоренц Д.В. Указ. соч. С. 63.

³ Там же.

⁴ Черепяхин Б.Б. Указ. соч. С. 178.

которое «по своему культурному уровню не могло предусмотреть известных фактов»¹, в современных условиях, исходя из уровня общественного развития, вряд ли может быть признано добросовестным. Следует полагать, что любой *разумный* участник современного оборота, т.е. дееспособное лицо, обладающее хотя бы средним уровнем интеллекта, способен действовать, как большинство², а потому способен выполнить требования, предъявляемые к добросовестным приобретателям.

Требует критического осмысления и ряд критериев добросовестного приобретения, упомянутых выше. Действительно, «приобретение имущества по явно заниженной цене зачастую рассматривается судами как свидетельство недобросовестности лица»³. Вне всяких сомнений, данное обстоятельство может играть вспомогательную роль, выступая дополнительным свидетельством уже установленной недобросовестности. Однако придавать данному критерию определяющее значение следует с осторожностью. Учитывая многообразие жизненных ситуаций и свободу субъектов в установлении условий договора (п. 4 ст. 421 ГК РФ), нельзя безоговорочно согласиться, что указанное обстоятельство относится к таким, которые безусловно, как указывает К.И. Скловский, «устраняют добрую совесть»⁴. По справедливому суждению Д.В. Лоренца, «заниженная цена... обязывает приобретателя быть более осмотрительным, но вряд ли это означает, что он должен был знать о неуправомоченности отчуждателя», ведь «уменьшение цены может быть связано с любыми обстоятельствами»⁵. Кроме того, упомянутые понятия цены, «приближенной к рыночной» или, напротив, «явно заниженной»⁶ являются *оценочными*, а потому сложность их определения, а

¹ Новицкий И.Б. Указ. соч. С. 139.

² См.: Волков А.В. Добросовестность и разумность в концепции «злоупотребление гражданским правом» // Актуальные проблемы российского права. 2009. № 3. С. 247-248.

³ Стрельников П.А. Виндикационный иск в защите права собственности на недвижимое имущество юридических лиц // Журнал российского права. 2014. № 9. С. 60.

⁴ Скловский К.И. Указ. соч. С. 344.

⁵ Лоренц Д.В. Указ. соч. С. 65.

⁶ В п. 9 Обзора 2008 г. в качестве «явно заниженной» рассматривается цена «почти вдвое ниже рыночной».

также неизбежность проявляемого при этом субъективизма не вызывают сомнений.

Помимо этого, очевидно, что свидетельством недобросовестного приобретения может служить лишь значительно (существенно) заниженная цена. Несомненно, таковой будет являться цена **в разы** ниже рыночной. Именно такой подход на сегодняшний день воспринят правоприменительной практикой¹.

Нельзя однозначно согласиться и с тем, что наличие регистрационной записи о принадлежности недвижимости третьему лицу, а не отчуждателю, исключает, как полагает К.И. Скловский, добросовестность приобретателя². Необходимо учитывать, что неуправомоченный отчуждатель может действовать от имени третьего лица (собственника), в частности, на основании нотариально удостоверенной доверенности. В таких ситуациях добросовестность приобретателя не исключается. В то же время, согласно одному из ограничений виндикации, предусмотренному п. 1 ст. 302 ГК РФ, его добросовестность не будет иметь значение в случае выбытия имущества из владения собственника *помимо его воли* (предусмотренные законом ограничения виндикации будут подробно рассмотрены далее).

В качестве иллюстрации можно привести следующий пример. С., действующий от имени Т. на основании нотариально удостоверенной доверенности, заключил с Ш. (покупателем) договор купли-продажи гаража, принадлежащего Т. на праве собственности. Спустя месяц Ш. распорядился указанным гаражом по договору купли-продажи в пользу Б. Узнав о данных сделках, Т. заявила виндикационный иск, указав на недействительность перечисленных договоров. Т. указала, что не уполномочивала С. на продажу её гаража и не подписывала упомянутую доверенность. Вместе с тем Б. (ответчик) заявил о своей добросовестности и о возмездности своего приобретения. Согласно представленной нотариусом информации, нотариальное

¹ См., напр.: Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 26 марта 2015 г. № 305-ЭС14-5473 по делу № А41-268/14 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² См.: Скловский К.И. Указ. соч. С. 344.

удостоверение указанной доверенности не производилось. Таким образом, выяснилось, что доверенность была сфальсифицирована, в связи с чем судом сделан вывод о недействительности данной доверенности и вышеперечисленных сделок. В то же время суд поддержал доводы ответчика о его добросовестности и возмездности приобретения им гаража. Тем не менее, данное имущество истребовано от ответчика (добросовестного возмездного приобретателя), поскольку установлено, что гараж выбыл из владения собственника Т. помимо его воли¹.

В связи с изложенным отметим, что в силу п. 1 ч. 1 ст. 34.4 Основ законодательства о нотариате² с 1 января 2017 г. любое лицо имеет беспрепятственный доступ к сведениям единой информационной системы (далее – ЕИС) нотариата о нотариально удостоверенных доверенностях (ранее – только к сведениям об отмене доверенностей). В связи с этим для выяснения правомочий лица, действующего от имени собственника на основании такой доверенности, приобретатель должен ознакомиться с указанными в ЕИС сведениями.

Также имеет значение *момент*, на который определяется добросовестность приобретения. Действующий ГК РФ не содержит ответа на данный вопрос. Представляется справедливым суждение Д.О. Тузова, согласно которому «достаточно, чтобы добросовестность имела место лишь в момент, когда приобретатель *получил владение...*», в отличие от норм о приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ), где с учётом специфики соответствующего института необходимо непрерывное состояние добросовестности владельца в течение всего срока приобретательной давности³. Иными словами, приобретение вещи – относительно кратковременный процесс, а потому понимание добросовестного приобретения

¹ См.: Решение Железноводского городского суда Ставропольского края от 21 июня 2010 г. по делу № 2-338/2010 // Доступ из справ.-правовой системы «Право.ру».

² Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 г. № 4462-1 (ред. от 3 июля 2016 г.) // РГ. 1993. № 49.

³ Тузов Д.О. Реституция при недействительности сделок и защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве. М.: Статут, 2007. С. 171-172.

не может совпадать с пониманием добросовестного владения в нормах о приобретательной давности¹.

Таким образом, следует руководствоваться принципом *mala fides superveniens non nocet* («последующая недобросовестность не вредит») в противовес противоположному принципу *mala fides superveniens nocet*, применимому к нормам о приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ). Иными словами, как гласит ст. 2269 Гражданского кодекса Франции 1804 г. (Кодекса Наполеона), «достаточно, чтобы добросовестность была налицо в момент приобретения»².

На это указывал и Б.Б. Черепахин, обращая при этом внимание на то, что «приобретатель должен обладать добросовестностью до момента передачи включительно, то есть до завершения фактического состава приобретения»³.

¹ См.: Белов В.А. Указ. соч. С. 4.

² Французский гражданский кодекс 1804 года. С позднейшими изменениями до 1939 г. / пер. И.С. Перетерского. М.: Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1941. С. 446.

³ Черепахин Б.Б. Указ. соч. С. 185.

2. ТОЛКОВАНИЕ И ПРИМЕНЕНИЕ НОРМ О ВИНДИКАЦИИ

2.1. Бремя доказывания в нормах о виндикации

Как упоминалось ранее, категория добросовестности находит различное преломление в рамках основных положений ГК РФ, в нормах о недействительности сделок, нормах вещного и обязательственного права. Одна из её ипостасей – провозглашаемая законодателем презумпция добросовестности. В наиболее общем виде презумпция может быть определена, например, как «предположение, признаваемое истинным, пока не доказано обратное»¹.

В настоящее время норма о презумпции добросовестности помещена законодателем в п. 5 ст. 10 ГК РФ, который гласит: «Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются». В ранее действующей редакции ГК РФ презумпция добросовестности закреплялась правилом п. 3 упомянутой статьи.

Если из большинства норм о признании оспоримых сделок недействительными, по существу, прямо следует обязанность истца по соответствующему иску доказать обстоятельства, свидетельствующие о недобросовестности контрагента², то нормы о виндикации – истребовании имущества из чужого незаконного владения (ст. 301, ст. 302 ГК РФ) не позволяют сделать однозначный вывод о том, на какую из сторон (невладеющий собственник; владеющий несобственник – приобретатель имущества) следует возлагать бремя доказывания при рассмотрении виндикационного иска.

На доктринальном уровне проблема распределения бремени доказывания добросовестности (недобросовестности) в нормах о виндикации на

¹ Теория государства и права: учеб. / отв. ред. В.Д. Перевалов. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Норма: ИНФРА-М, 2013. С. 472.

² Так, например, в соответствии со ст. 173 ГК РФ истцу необходимо доказать недобросовестность контрагента – тот факт, что другая сторона сделки *знала или должна была знать* (курсив мой. – А.З.) об определённом ограничении целей деятельности юридического лица, в противоречии с которыми совершена сделка).

сегодняшний день остаётся дискуссионной. Вопрос о распределении данного бремени тесно связан с проблемой универсальности презумпции добросовестности или, напротив, её ограниченного характера и определения пределов её действия.

Среди высказываемых российскими цивилистами позиций можно усмотреть две противоположные точки зрения относительно действия презумпции добросовестности в нормах о виндикации. Одними авторами традиционно отмечается, что указанная презумпция распространяется и на добросовестного приобретателя (А.П. Сергеев¹, Е.А. Суханов² и другие). В таком случае истец по виндикационному иску обязан доказать недобросовестность приобретателя (ответчика). Другими же авторами распространение презумпции добросовестности на добросовестного приобретателя по различным основаниям отвергается. В частности, Д.В. Мурзиным сделан вывод о том, что «презумпции добросовестности приобретателя не существует»³. Следование данному подходу приводит к возложению на приобретателя бремени доказывания собственной добросовестности. В качестве одного из содержательных аргументов в пользу этого может быть указана «сложность для собственника доказать обстоятельства сделки, в которой он не участвовал»⁴.

Существует и подход, заключающийся в распределении бремени доказывания добросовестности приобретения в зависимости от разновидности имущества – предмета виндикационного иска⁵.

¹ См.: Гражданское право: учеб. в 3 т. Т. 1. 6-е изд., перераб. и доп. / Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев [и др.]; отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005. С. 557.

² См.: Российское гражданское право: учеб. В 2 т. Т. I / отв. ред. Е. А. Суханов. 2-е изд., стер. М.: Статут, 2011. С. 629.

³ Гражданское право: учеб. В 3 т. Т. 1 / С.С. Алексеев, И.З. Аюшеева, А.С. Васильев [и др.]; под общ. ред. С.А. Степанова. М: Проспект; Екатеринбург: Ин-т частного права, 2010. С. 469.

⁴ Новикова Т.В. Презумпция добросовестности участников гражданских правоотношений: значение и практическое применение // Альманах современной науки и образования. 2007. № 7. В 2 ч. Ч. II. С. 127.

⁵ Так, например, С.К. Ханашевич, исходя из принципа публичной достоверности ЕГРП, полагает, что бремя доказывания добросовестности приобретения недвижимости следует возлагать на приобретателя, учитывая, что он имеет реальную возможность доказать свою добросовестность. Аналогичный вывод сделан автором в отношении движимых вещей, имеющих отличительные признаки, в том числе редких вещей, вещей с особыми качествами (известных произведений искусства и т.д.). См.: Ханашевич С.К. Указ. соч.

В условиях ранее действовавшей редакции ст. 10 ГК РФ действие презумпции добросовестности было ограничено случаями, когда «закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права... добросовестно» (п. 3), что породило немало дискуссий. Рядом авторов действие презумпции добросовестности в сфере виндикации отвергалось именно со ссылкой на данную законодательную оговорку. Так, например, К.И. Скловский *de lege lata* указывал, что «закон не даёт оснований» для презумпции добросовестности в сфере виндикации, поскольку «в рамках виндикационного иска ответчик является **незаконным** (выделено мной. – А.З.) владельцем», в связи с чем «объектом защиты не может считаться право»¹. Действующее гражданское законодательство (п. 5 ст. 10 ГК РФ) упомянутой оговорки относительно действия презумпции добросовестности не содержит. Вероятно, именно поэтому в настоящее время Д.В. Мурзин, рассматривая в рамках одного из новых учебников виндикационный иск, не отмечает, что «презумпции добросовестности приобретателя не существует», предпочитая вообще не уделять внимание презумпции добросовестности в данной сфере².

С 1 марта 2013 г. рассмотренный ранее п. 3 ст. 1 ГК РФ закрепляет принцип добросовестности как универсальное (всеобъемлющее, общезначимое) требование к поведению участников гражданских правоотношений. Данное требование, исходя из названного законоположения, распространяется на следующие сферы:

- 1) установление гражданских прав;
- 2) осуществление гражданских прав;
- 3) защита гражданских прав;
- 4) исполнение гражданских обязанностей.

Как полагает И.Д. Кузьмина, основываясь на заголовке ст. 10 ГК РФ («Пределы осуществления гражданских прав»), *презумпция* добросовестности действует только для указанной в нём сферы «осуществления (реализации)

¹ Скловский К.И. Указ. соч. С. 347.

² См.: Гражданское право: учеб. В 2 т. Т. 1 / под ред. Б.М. Гонгало. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2017. С. 376-380.

гражданских прав»¹. Соответственно, на другие вышеперечисленные сферы презумпция добросовестности не распространяется. Сквозь призму данного подхода позиция, согласно которой бремя доказывания добросовестности приобретения лежит на самом приобретателе имущества, выглядит вполне логичной. Именно данная позиция в течение длительного времени выражалась высшими судебными органами.

Так, в абз. 3 п. 24 ранее действовавшего Постановления Пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 содержались разъяснения, в соответствии с которыми «приобретатель должен доказать, что... не знал и не мог знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение»².

Аналогичное разъяснение Пленумов ВС РФ и ВАС РФ закреплено в абз. 1 п. 37 Постановления № 10/22: «ответчик вправе возразить против истребования имущества из его владения путём представления доказательств возмездного приобретения им имущества у лица, которое не имело права его отчуждать, о чём он не знал и не должен был знать (добросовестный приобретатель)». При этом в абз. 1 п. 38³ приведённого Постановления высшими судебными органами, по существу, прямо указывалось, что добросовестным признаётся приобретатель, доказавший свою добросовестность, а далее – в абз. 4 п. 38 Постановления – разъяснялось право собственника «опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества.

В то же время разъяснение, содержащееся в абз. 3 п. 1 Постановления Пленума ВС РФ от 23 июня 2015 г. № 25 наталкивает на мысль об универсальном (всеобъемлющем, общезначимом) характере презумпции добросовестности. «По **общему правилу** (выделено мной. – А.З.) пункта 5

¹ Кузьмина И.Д. Указ. соч. С. 44.

² Впрочем, невзирая на наличие данного разъяснения, в судебной практике встречался противоположный подход, свидетельствующий о применении в отношении приобретателя презумпции добросовестности. См., например: Постановление Федерального Арбитражного Суда Московского округа от 14 июля 2003 г. № КГ-А40/4369-03-П // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³ Данный абзац не подлежит применению с принятием Постановления Пленума ВС РФ от 23 июня 2015 г. № 25 (см. абз. 4 п. 133).

статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное». На первый взгляд, Пленум ВС РФ лишь констатирует содержание нормы п. 5 ст. 10 ГК РФ. Однако, по всей видимости, данное разъяснение следует понимать не иначе как следующим образом: закреплённая в п. 5 ст. 10 ГК РФ презумпция добросовестности подлежит применению постольку, поскольку иное не предусмотрено законом.

Нельзя не учитывать, что с принятием Постановления Пленума ВС РФ от 23 июня 2015 г. № 25 упомянутый выше абз. 1 п. 38 Постановления № 10/22, прямо указывавший на необходимость доказывания приобретателем собственной добросовестности, утратил силу, что, вероятно, следует расценивать в качестве попытки отхода от поддерживаемой в течение длительного времени правовой позиции, сформулированной в указанном абзаце. Об этом на сегодняшний день свидетельствуют и другие примеры. Так, в одном из рассмотренных ранее обзоров судебной практики ВС РФ¹ констатируется, что «по спорам об истребовании квартиры из чужого незаконного владения обязанность доказывания недобросовестности приобретателя возлагается на истца».

Таким образом, не возражая в принципе против ограничения действия презумпции добросовестности, полагаем, что упомянутый ранее подход, согласно которому она распространяется, исходя из заголовка ст. 10 ГК РФ, лишь на сферу осуществления гражданских прав, не совсем оправдан и в условиях действующего правового регулирования выглядит несколько парадоксально. Это можно продемонстрировать на примере большинства норм о недействительности оспоримых сделок, которые, как замечает и И.Д. Кузьмина, представляют собой сферу установления гражданских прав². Как отмечалось ранее, в качестве условия признания сделок недействительными в данных нормах, по сути, закреплено требование доказать

¹ Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от граждан по искам государственных органов и органов местного самоуправления (утв. Президиумом ВС РФ 25 ноября 2015 г.) // БВС РФ. 2016. № 5.

² См.: Кузьмина И.Д. Указ. соч. С. 45.

недобросовестность контрагента (тот факт, что он «знал и должен был знать...»). Представляется, что это не иначе как яркий пример действия презумпции добросовестности в сфере установления гражданских прав.

На наш взгляд, придание заголовку указанной статьи определяющего значения в данном случае способно привести (и приводит) к сомнительным выводам. В связи с этим, возможно, на законодательном уровне было бы «целесообразным закрепить презумпцию добросовестности и разумности в отдельной статье ГК РФ»¹.

Ограниченность её применения должна быть обусловлена прямым указанием на то в нормах гражданского законодательства. Иными словами, данный вопрос должен иметь чёткое законодательное решение. Если добросовестность субъекта, вопреки закреплённой в основных положениях ГК РФ презумпции, не предполагается, необходимо определённое указание закона на то, что именно данный субъект обязан доказать свою добросовестность. Действующие нормы о виндикации (ст. 301, ст. 302 ГК РФ) такого указания не содержат. В таких условиях, учитывая дискуссионный характер рассматриваемого вопроса, ситуационность их толкования практически неизбежна.

На наш взгляд, не теряет своей актуальности замечание Б.Б. Черепехина о том, что гражданский оборот в принципе является добросовестным оборотом², а потому любое исключение из правила о презумпции добросовестности требует веских на то оснований.

Представляется, что в условиях существующего правового регулирования добросовестному приобретателю в случае предъявления к нему виндикационного иска достаточно возразить против виндикации, заявив о своей добросовестности и доказав, согласно п. 1 ст. 302 ГК РФ, возмездность своего приобретения (данное понятие будет подробно рассмотрено далее), а бремя доказывания недобросовестности приобретателя следует возлагать на истца. Если доводы приобретателя о том, что он является добросовестным, не

¹ Новикова Т.В. Указ. соч. С. 128.

² См.: Черепехин Б.Б. Указ. соч. С. 179.

опровергаются истцом, приобретателя необходимо расценивать в качестве добросовестного. Доказывание факта выбытия имущества из владения собственника или лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли¹, возлагается на истца (абз. 1 п. 39 Постановления № 10/22).

2.2. Отдельные вопросы толкования и применения норм о виндикации

Исторически положенный в основу российского гражданского законодательства концепт виндикации – виндикация **ограниченная**. В ряде случаев закон ограничивает возможность истребования имущества из чужого незаконного владения в зависимости от добросовестности приобретения (приобретателя). Однако помимо квалификации приобретателя в качестве *добросовестного* или *недобросовестного* определяющее значение при применении норм ГК РФ об истребовании имущества из чужого незаконного владения имеют такие признаки, как *возмездность* или *безвозмездность* приобретения имущества приобретателем и *выбытие имущества из владения по воле* собственника, законного владельца или *помимо их воли*, а также специфика *объектов гражданских прав* (нормами п. 3 ст. 302 и п. 3 ст. 147.1 ГК РФ предусмотрены особые ограничения виндикации денег и ценных бумаг на предъявителя, а также удостоверяющих денежные требования ордерных и именных ценных бумаг).

Отметим, что, согласно традиционным воззрениям, предмет виндикации всегда составляет индивидуально-определённая вещь², в то время как законодатель в п. 1 и п. 2 ст. 302 ГК РФ использует термин «имущество». По всей видимости, это обусловлено тем, что закон допускает виндикацию не только вещей, но и иных объектов гражданских прав, охватываемых понятием имущества.

¹ Как будет рассмотрено далее, в силу п. 1 ст. 302 ГК РФ данное обстоятельство позволяет истребовать имущество даже от добросовестного возмездного приобретателя.

² См., напр.: Иоффе О.С. Указ. соч. С. 481.

От *недобросовестного* приобретателя **в любом случае** может быть истребовано как *безвозмездно*, так и *возмездно* приобретённое имущество (п. 1, п. 2 ст. 302 ГК РФ).

От *добросовестного* приобретается также допускается истребование *безвозмездно* приобретённого имущества (п. 2 ст. 302 ГК РФ). Иными словами, в отношении безвозмездного приобретения действует режим **абсолютной** виндикации. *Возмездно* же приобретённое имущество, исходя из положения п. 1 ст. 302 ГК РФ, может быть истребовано от добросовестного приобретателя лишь в одной из следующих ситуаций:

- 1) имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение;
- 2) имущество похищено у того или другого;
- 3) имущество выбыло из их владения иным путём *помимо их воли*.

Своеобразное исключение составляют *деньги и ценные бумаги на предъявителя*, а также *ордерные и именные ценные бумаги, удостоверяющие денежные требования*, которые нельзя истребовать от добросовестного приобретателя (п. 3 ст. 302, п. 3 ст. 147.1 ГК РФ), даже если они приобретены безвозмездно, то есть при любых обстоятельствах. По справедливому замечанию К.И. Скловского, достаточно одной лишь добросовестности на стороне приобретателя указанных объектов; не имеет значение ни возмездность их приобретения, ни обстоятельства выбытия их из владения¹, что полностью соответствует положениям ГК РФ. Однако на этот счёт существует и другая точка зрения, которая, как представляется, не соответствует закону. Д.В. Мурзин, в частности, отмечает, что для защиты добросовестного приобретателя денег или ценных бумаг на предъявителя их приобретение должно отвечать признаку возмездности². Такой подход может быть обусловлен положением ч. 20 ст. 2 Федерального закона от 22 апреля 1996 г.

¹ См.: Скловский К.И. Указ. соч. С. 353.

² См.: Гражданское право: учеб. В 3 т. Т. 1 / С.С. Алексеев, И.З. Аюшеева, А.С. Васильев [и др.]; под общ. ред. С.А. Степанова. М: Проспект; Екатеринбург: Ин-т частного права, 2010. С. 469.

№ 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»¹. По сути, данное положение включает в легальную дефиницию *добросовестного приобретателя* ценных бумаг признак возмездности (в качестве добросовестного приобретателя рассматривается лицо, которое, в частности, «произвело их оплату»). В то же время гражданско-правовые нормы, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК РФ (абз. 2 п. 2 ст. 3 ГК РФ).

Таким образом, виндикация данных объектов гражданских прав ограничена наибольшим образом. Данный подход может быть обусловлен их повышенной оборотоспособностью². Встречается в литературе и иное обоснование такого регулирования. Так, Е.А. Суханов полагает, что оно обусловлено, во-первых, практической сложностью доказывания индивидуальной определённости данных объектов, а во-вторых, возможностью получения от непосредственного причинителя имущественного вреда соответствующей денежной компенсации³. Вместе с тем, следуя данной логике, следовало бы вообще не допускать защиту прав на упомянутые объекты посредством виндикационного иска, в то время как законодатель в п. 3 ст. 302 и п. 3 ст. 147.1 ГК РФ допускает их виндикацию от недобросовестного приобретателя.

Примечательно, что правила статей 301 и 302 ГК РФ практически идентичны нормам ранее действовавшего гражданского законодательства (статьи 151-154 ГК РСФСР 1964 г.)

Безвозмездность приобретения

Перечисленные признаки, отражающие условия защиты добросовестного приобретателя и характерные для института виндикации по современному российскому законодательству, можно назвать универсальными лишь с некоторой долей условности. Так, например, исходя из Гражданского кодекса

¹ О рынке ценных бумаг: федер. закон от 22 апреля 1996 г. № 39-ФЗ (ред. от 3 июля 2016 г.) // СЗ РФ. 1996. № 17. Ст. 1918.

² См.: Российское гражданское право: учеб. В 2 т. Т. I / отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стер. М.: Статут, 2011. С. 325; Скловский К.И. Указ. соч. С. 353.

³ См.: Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. М.: Юрист, 1999. С. 371.

Франции 1804 г. (ст. 2279), *безвозмездность* приобретения не определяет допустимость виндикации, в связи с чем можно сделать вывод, что безвозмездное приобретение защищается на равных условиях с возмездным¹. Данное обстоятельство свидетельствует о более выгодном в определённой мере положении добросовестного приобретателя в нормах Кодекса Наполеона.

Можно утверждать, что в основе **ограничений** виндикации порой лежат, по выражению С.С. Алексева, «поистине утонченные философские основания»². Неограниченность виндикации *безвозмездно* приобретённого имущества по ГК РФ (за исключениями, закрепляемыми п. 3 ст. 302, п. 3 ст. 147.1) может быть обоснована сквозь призму важнейшего общеправового и отраслевого принципа – принципа справедливости. По точному замечанию О.С. Иоффе, виндикация безвозмездно приобретённого более справедлива, чем «принесение в жертву» интересов собственника ради защиты безвозмездного приобретения³. Иными словами, можно утверждать, что субъект, приобретший имущество на безвозмездной основе, не претерпевает лишений, сопоставимых с лишениями утратившего владение собственника, в связи с чем именно интересам последнего надлежит отдавать приоритет. Кроме того, учитывая, что наряду с интересами добросовестного приобретателя посредством ограничений виндикации защищаются интересы имущественного оборота и его стабильности в целом, вполне уместно замечание К.И. Скловского о том, что «оборот основывается на возмездных сделках», в то время как «безвозмездные сделки не играют сколь-нибудь существенной роли в обороте», и нужды оборота не вызывают необходимость в их защите⁴. Впрочем, на этот счёт существует и иная точка зрения. Так, по мнению М.В. Коротковой, «в случае виндикации вещи у добросовестного безвозмездного приобретателя...

¹ За исключением одной из вариаций английской оговорки об «открытом рынке» (*market overt*), предусмотренной ст. 2280 Кодекса Наполеона, согласно которой при виндикации похищенной или украденной вещи, приобретённой «на ярмарке или на рынке, или путём публичной продажи, или от торговца, продающего аналогичные вещи», приобретателю выплачивается компенсация в размере **покупной цены**, что не применимо к случаям безвозмездного приобретения. См.: Французский гражданский кодекс 1804 года. С позднейшими изменениями до 1939 г. / пер. И.С. Перетерского. М.: Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1941. С. 448.

² Алексеев С.С. Тайна и сила права. Наука права: новые подходы и идеи. Право в жизни и судьбе людей. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Норма: ИНФРА-М, 2011. С. 81.

³ Иоффе О.С. Указ. соч. С. 488.

⁴ Скловский К.И. Указ. соч. С. 352-353.

гражданский оборот страдает ничуть не меньше, чем при изъятии вещи у добросовестного возмездного приобретателя», а потому безвозмездное добросовестное приобретение должно охраняться наравне с возмездным¹.

Как указано выше, признак *возмездности* приобретения имеет определяющее значение в нормах ГК РФ о виндикации. Приобретение, не соответствующему данному критерию, по общему правилу не защищено от виндикации.

Исходя из разъяснения п. 4 Обзора 2008 г., «приобретатель не считается получившим имущество возмездно, если к тому моменту, как он узнал или должен был узнать об отсутствии правомочий у отчуждателя, последний не получил плату или иное встречное предоставление за передачу спорного имущества». Это обуславливается тем, что добросовестность должна иметь место как в момент заключения возмездной сделки, так и при передаче имущества, а также в момент совершения встречного предоставления.

Критическую оценку данного разъяснения находим, в частности, в публикации А.В. Зарубина. По существу, данный автор полагает встречное предоставление «восполнением элемента состава», необходимого для защиты добросовестного приобретателя, допуская такое восполнение после предъявления виндикационного иска, решение суда по которому ещё не вынесено².

К аналогичному выводу приходит П.А. Стрельников. По мнению данного автора, предполагается, что для квалификации приобретения как возмездного «встречное удовлетворение не обязательно должно последовать от контрагента»³. Таким образом, существуют две противоположные точки зрения по поводу толкования «возмездности» применительно к нормам о виндикации (п. 1 ст. 302 ГК РФ).

Действительно, традиционное для цивилистики деление договоров на возмездные и безвозмездные приводит к выводу о том, что **возмездным**

¹ Короткова М.В. Указ. соч. С. 45.

² См.: Зарубин А.В. Обстоятельства, позволяющие собственнику истребовать по виндикационному иску имущество от добросовестного приобретателя // Волгоградский юридический вестник. 2009. № 1. С. 37.

³ Стрельников П.А. Указ. соч. С. 60.

является любой договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей (п. 1 ст. 423 ГК РФ), независимо от того, имело ли данное предоставление место фактически при исполнении договора.

Тем не менее, позиции указанных авторов представляются несостоятельными. Вряд ли было бы правильным, решая вопрос о *допустимости виндикации*, расценивать приобретение в качестве возмездного, если предоставление, предусмотренное договором с неуправомоченным отчуждателем, приобретателем не произведено. На наш взгляд, в таких ситуациях приобретение необходимо приравнивать к **безвозмездному**, несмотря на то, что с формальной точки зрения упомянутый договор отвечает признаку возмездности. Представляется, что такая позиция в гораздо большей степени отвечает уже упомянутому принципу справедливости.

Упомянутое выше «восполнение состава» после предъявления виндикационного иска является не столько «исполнением договорного обязательства», вопреки позиции А.В. Зарубина¹, сколько явным свидетельством недобросовестности приобретателя, стремящегося *post factum* получить защиту от виндикации. Впрочем, возможно предположить, что предъявленное к приобретателю виндикационное требование не будет подлежать удовлетворению в связи с *отсутствием права* на вещь у истца или *истечения срока исковой давности*. Однако в таком случае нельзя ставить вопрос о виндикации как таковой, а потому речь действительно идёт лишь об исполнении договорных обязательств. В большинстве же ситуаций приобретатель, к которому предъявлен виндикационный иск, узнаёт о неуправомоченности отчуждателя («*litis contestatio* уничтожает *bona fides*»²). Действуя вышеупомянутым образом, т.е. «восполняя состав», такой приобретатель рискует лишиться как предмета виндикации, так и предоставленного неуправомоченному отчуждателю имущества (встречного

¹ См.: Зарубин А.В. Указ. соч. С. 37.

² Петражицкий Л.И. Указ. соч. С. 198.

предоставления), реальное взыскание которого может впоследствии оказаться проблематичным.

Таким образом, *добросовестность* приобретателя и *возмездность* его приобретения, будучи самостоятельными признаками, специфическим образом «переплетаются». Если приобретатель, узнав о неуправомоченности отчуждателя, производит в пользу последнего встречное предоставление (в целях соответствия признаку возмездности приобретения), его приобретение будет являться возмездным. Вместе с тем такой приобретатель рассматривается в качестве **недобросовестного**, поскольку добросовестность должна наличествовать в течение всего «фактического состава» приобретения, включая совершение встречного предоставления. По справедливому указанию абз. 4 п. 37 Постановления № 10/22, возмездность сама по себе не свидетельствует о добросовестности. Недобросовестный приобретатель в любом случае не получает защиты от виндикации, а потому признак возмездности его приобретения в целях применения п. 1 ст. 302 ГК РФ утрачивает своё значение.

В качестве *возмездного* рассматривается получение имущества в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного общества (товарищества), поскольку в результате внесения данного вклада лицо приобретает права участника (абз. 3 п. 37 Постановления № 10/22).

Отметим и то, что имущество, перешедшее от добросовестного приобретателя к последующему приобретателю по безвозмездной сделке, не может виндцировано от последнего (абз. 3 п. 13 Постановления № 10/22), невзирая на опасения отдельных авторов по поводу возможного расширительного толкования п. 2 ст. 302 ГК РФ¹. Как будет рассмотрено далее, порок сделки, обусловленный приобретением имущества у неуправомоченного отчуждателя, «исцеляется» добросовестностью приобретателя («при наличии иных элементов сложного юридического состава, предусмотренного ст. 302»)².

¹ См., напр.: Короткова М.В. Указ. соч. С. 45.

² Рудоквас А.Д. Комментарий отдельных положений постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в свете грядущей реформы Гражданского кодекса Российской Федерации // Вестник ВАС РФ. 2010. № 7. С. 55.

В связи с этим добросовестный приобретатель, ставший полноправным собственником, может свободно распоряжаться своим правом, а последующий собственник не может рассматриваться в качестве незаконного владельца, приобретшего имущество от неуправомоченного отчуждателя (если «сам отчуждатель стал собственником вещи, уже не имеет значения, на каких условиях он передаёт вещь третьему лицу»¹).

Возможна и иная ситуация: безвозмездный приобретатель, не защищённый в силу п. 2 ст. 302 ГК РФ от виндикации, отчуждает имущество по возмездной сделке. В данном случае добросовестный возмездный приобретатель подлежит защите на общих условиях, предусмотренных п. 1 ст. 302 ГК РФ. Иными словами, п. 2 ст. 302 ГК РФ применим лишь к безвозмездному приобретателю, выступающему ответчиком по виндикационному иску².

Выбытие имущества помимо воли собственника или иного владельца

Действующий ГК РФ не ограничивается указанием лишь на *утрату* и *хищение* имущества как две разновидности выбытия имущества из законного владения помимо воли собственника или лица, которого имущество передано собственником во владение, что отличается, например, от положения п. 2 ст. 2279 Кодекса Наполеона³.

Иными словами, существующее регулирование охватывает также выбытие имущества из владения *иным путём*, что исключает необходимость в расширительном толковании закона.

Вместе с тем такое положение дел «смещает акцент» в пользу защиты прав собственника, ослабляя одно из ограничений виндикации, ведь речь идёт о неограниченной виндикации не только в случае выбытия имущества ввиду утраты или хищения, но *любым* другим способом помимо воли владельца.

¹ Гражданское право: учеб. в 3 т. Т. 1. 6-е изд., перераб. и доп. / Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев [и др.]; отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005. С. 558.

² См.: Там же.

³ См.: Французский гражданский кодекс 1804 года. С позднейшими изменениями до 1939 г. / пер. И.С. Перетерского. М.: Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1941. С. 448.

Выбытие имущества из владения лица, которому имущество передано собственником, *помимо его воли*, приравнивается к выбытию имущества *помимо воли* самого собственника. В то же время при передаче вещи собственником во владение другому лицу не исключена возможность как утраты или хищения вещи, так и неправомерного распоряжения последним данной вещью¹. «Соответственно возникает и риск возмездного добросовестного приобретения вещи третьим лицом, от которого имущество уже не может быть виндицировано»². Впрочем, осмотрительный собственник «исключает» для себя выбытие имущества *по воле* указанного лица посредством выбора соответствующего контрагента. Как указывал О.С. Иоффе, собственник, передавая вещь во владение «тому, кто... не заслуживает такого доверия», допускает «известную неосмотрительность», а потому и должен нести связанные с ней невыгодные последствия³.

В основе данного регулирования лежат «начала доверия между людьми, риск и ответственность, связанные с таким доверием»⁴. Следует упомянуть и принцип *Hand muss Hand wahren (Hand wahre Hand)* – «рука должна поддерживать руку», а не противоречить ей⁵.

Как выбытие имущества из владения *помимо воли* следует расценивать и его выбытие вследствие исполнения незаконного судебного решения⁶, даже если такое решение исполнено добровольно⁷. В связи с этим может быть истребовано от добросовестного приобретателя имущество, приобретённое им в результате публичных торгов, проведённых в ходе исполнительного производства (см. п. 26 утратившего силу Постановления Пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998 г. № 8)⁸.

¹ См.: Скловский К.И. Указ. соч. С. 348.

² Там же.

³ Иоффе О.С. Указ. соч. С. 478.

⁴ Алексеев С.С. Указ. соч. С. 250.

⁵ Российское гражданское право: учеб. В 2 т. Т. I / отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стер. М.: Статут, 2011. С. 630.

⁶ См.: Скловский К.И. Указ. соч. С. 349-350.

⁷ См., напр.: Зарубин А.В. Указ. соч. С. 36.

⁸ Вместе с тем, со справедливого замечанию К.И. Скловского, если «основания исполнительного производства сами по себе не опорочены», истец не вправе ссылаться на выбытие имущества из владения *помимо его воли*. См.: Скловский К.И. Указ. соч. С. 350.

Немаловажным является и вопрос об основании *приобретения добросовестным приобретателем права собственности*, природе такого права. В современной цивилистике выделяются два подхода к решению данного вопроса.

В целом в литературе отмечается, что в рассматриваемой ситуации право собственности возникает в силу закона (первоначальным способом)¹. Б.Л. Хаскельберг, в частности, придерживается позиции, согласно которой «приобретение имущества от неуправомоченного отчуждателя при известных условиях (ст. 302 ГК РФ) приводит к возникновению... права собственности»; такое приобретение является первоначальным. Причём договор между неуправомоченным отчуждателем и добросовестным приобретателем сам по себе не является основанием приобретения права, а служит «лишь одним из элементов *сложного юридического состава* (курсив мой. – А.З.)» как основания приобретения права собственности². Данную точку зрения отстаивает и Д.О. Тузов³.

Таким образом, «добросовестный приобретатель рассматривается законом в качестве собственника спорной вещи с момента её приобретения»⁴. Данный подход является традиционным. По сути, «добросовестность служит основанием для признания за лицом права, несмотря на наличие определённого порока, объективно препятствующего возникновению данного права»⁵. Весьма точно замечание И.Б. Новицкого о том, что добросовестность «как бы восполняет недостающую легитимацию»: неуправомоченный отчуждатель действует подобно управомоченному, и приобретатель остаётся в том же положении, как если бы имел дело с управомоченным⁶. При этом, по справедливому указанию абз. 3 п. 38 Постановления № 10/22, сделка, по которой имущество приобретено добросовестным приобретателем, должна

¹ См., напр.: Гражданское право: учеб. В 2 т. Т. 1 / под ред. Б.М. Гонгало. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2017. С. 344-345.

² Хаскельберг Б.Л. Основания и способы приобретения права собственности (общие вопросы) // Гражданское право: избранные труды. Томск: Красное знамя, 2008. С. 43.

³ См.: Тузов Д.О. Указ. соч. С. 170.

⁴ Там же. С. 173.

⁵ Свит Ю.П. Указ. соч. С. 7.

⁶ Новицкий И.Б. Указ. соч. С. 171.

соответствовать признакам действительной сделки во всём, за исключением неуправомоченности отчуждателя.

Вместе с тем, по мнению К.И. Скловского, в случае, если собственнику отказано в удовлетворении виндикационного иска в связи с добросовестностью ответчика, последний начинает «владение для давности» в соответствии со ст. 234 ГК РФ и по истечении установленного срока¹ приобретает право собственности, в то время как собственник право утрачивает². «Разумное объяснение этому найти трудно», – отмечает Д.О. Тузов³.

На наш взгляд, с позицией К.И. Скловского действительно трудно согласиться⁴. По существу, данный подход никоим образом не защищает права собственника, не имеющего права на виндикацию в силу ограничений ст. 302 ГК РФ, и создаёт неоправданные препятствия на стороне добросовестного приобретателя. Отсутствие защиты давностного владения против собственника и иных законных владельцев (п. 2 ст. 234 ГК РФ) может лишь «мотивировать» данных лиц на насильственное, по существу, восстановление своего владения⁵, что вряд ли соответствует целевому назначению положений, защищающих добросовестного приобретателя от виндикации, и воспринятой законодателем модели ограниченной виндикации в целом. Более того, указанная позиция находится в очевидном противоречии с нормами действующего гражданского законодательства.

Ещё в абз. 3 п. 25 Постановления Пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 разъяснялось, что решение суда об отказе в удовлетворении

¹ В силу нормы абз. 1 п. 1 ст. 234 ГК РФ срок приобретательной давности в отношении недвижимого имущества (см. п. 1 ст. 130 ГК РФ) составляет 15 лет, иного имущества – 5 лет.

² См.: Скловский К.И. Указ. соч. С. 352.

³ Тузов Д.О. Указ. соч. С. 173-174.

⁴ Руководствуясь п. 4 ст. 234 ГК РФ, заметим, что отмеченный подход может иметь место, однако, как представляется, лишь в отношении приобретателя, от которого имущество *могло быть истребовано* в соответствии со ст. 301 и ст. 305 ГК РФ, но виндикационный иск не предъявлялся либо в удовлетворении такого иска отказано в связи с истечением срока исковой давности. Так, интересы *недобросовестного* приобретателя в силу правил ст. 302 ГК РФ не подлежат защите, а потому такой приобретатель в указанной ситуации может приобрести право собственности лишь по нормам о приобретательной давности. В то же время может вызвать затруднение исчисление соответствующего срока (в силу п. 4 ст. 234 ГК РФ его течение начинается «не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям»). В случае же, если право собственности такого приобретателя на недвижимость зарегистрировано, проблема приобретения им данного права, по сути, «отпадает».

⁵ См.: Тузов Д.О. Указ. соч. С. 174.

виндикационного иска в связи с добросовестностью приобретателя является основанием для регистрации перехода права собственности к покупателю. По сути, Пленум ВАС РФ «квалифицировал отказ в удовлетворении виндикационного иска в качестве основания возникновения права собственности» у добросовестного приобретателя¹. Однако очевидно, что данным разъяснением охватывались лишь ситуации, когда право собственности добросовестного приобретателя не было зарегистрировано (в противном случае необходимость в производстве государственной регистрации на основании судебного решения не возникает).

С 1 января 2005 г., в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 217-ФЗ² (далее – Закон № 217-ФЗ), п. 2 ст. 223 ГК РФ дополнен абз. 2, прямо закрепившим, что *недвижимость* признаётся принадлежащей **добросовестному приобретателю** на праве собственности *с момента государственной регистрации*, за исключением случаев, когда в силу ст. 302 ГК РФ возможна её виндикация.

Однако, как замечает Р.С. Бевзенко, про «приобретателя движимого имущества речи не идёт», что в определённой мере оставляет вопрос открытым³. Означает ли это, что следует придерживаться позиции, высказанной К.И. Скловским⁴, в отношении *движимых* вещей⁵?

Важную роль в данной ситуации играют разъяснения, содержащиеся в абз. 4 п. 13 Постановления № 10/22. Руководствуясь аналогией закона (п. 1 ст. 6 ГК РФ), Пленумы ВС РФ и ВАС РФ указывают, что правило абз. 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ подлежит применению и в отношении прав на *движимое* имущество. Такое положение выглядит парадоксально, ведь вышеуказанное правило содержит указание на *государственную регистрацию* прав. Однако далее

¹ Эрделевский А. Об истребовании имущества у добросовестного приобретателя // Хозяйство и право. 2005. № 5. С. 3.

² О внесении изменений в статью 223 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: федер. закон от 30 декабря 2004 г. № 217-ФЗ // РГ. 2004. № 292.

³ Бевзенко Р.С. Гражданский переворот // ЭЖ-Юрист. 2009. № 10.

⁴ См.: Скловский К.И. Указ. соч. С. 352.

⁵ См.: Российское гражданское право: учеб. В 2 т. Т. I / отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стер. М.: Статут, 2011. С. 633.

вполне справедливо разъясняется, что право собственности на движимое имущество у добросовестного приобретателя возникает с момента приобретения имущества, за исключением случаев, когда допускается неограниченная виндикация (истребование имущества от добросовестного приобретателя).

Возможно в данном случае и использование аргументации *a fortiori*¹. Если у добросовестного приобретателя при названном условии возникает право собственности на *недвижимость*, каковы основания для того, чтобы не признавать возникновение права собственности на *движимое* имущество²? Представляется, что таких оснований нет, и необходимо руководствоваться отмеченными выше разъяснениями.

Тем не менее, вопрос о положении приобретателя недвижимости, право которого не было зарегистрировано, отчасти остаётся открытым. По справедливому замечанию, высказанному в литературе, положение «добросовестных приобретателей, которые не признаны таковыми судом» (в случае, если решение суда об отказе в удовлетворении виндикационного иска к добросовестному приобретателю отсутствует), может оказаться дискриминационным³. Вместе с тем, как разъяснено в абз. 2 п. 13 Постановления № 10/22, право собственности у добросовестного приобретателя возникает и в случае, когда собственник не предъявлял виндикационный иск и отсутствуют основания для его удовлетворения.

В литературе встречается позиция, согласно которой такие приобретатели вправе обратиться в суд с заявлением об установлении факта добросовестного приобретения, что позволит им зарегистрировать право собственности⁴. Аналогичное предложение высказано Д.О. Тузовым: по сути, речь идёт об установлении в порядке особого производства «наличия всех элементов

¹ См., напр.: Черданцев А.Ф. Толкование советского права. М.: Юрид. лит. 1979. С. 50-51.

² В силу п. 1 ст. 223 ГК РФ право собственности на движимую вещь возникает у приобретателя вещи по договору с момента передачи вещи, если иное не предусмотрено законом или договором.

³ См., напр.: Богданов В. И вновь о защите добросовестного приобретателя // ЭЖ-Юрист. 2006. № 21.

⁴ См.: Там же.

сложного фактического состава, предусмотренного... ст. 302 ГК», т.е. «фактов, имеющих юридическое значение»¹.

Впрочем, в литературе встречается и позиция о невозможности квалификации незаконного владельца недвижимости, право которого не зарегистрировано, в качестве *приобретателя* в смысле ст. 302 ГК РФ² либо и вовсе о невозможности фактического владения недвижимостью (в отсутствие государственной регистрации права собственности)³.

На наш взгляд, вышеуказанные предложения следует поддержать. Отметим, что именно такое решение сформулировано в абз. 3 п. 19 Постановления № 10/22 в отношении давностных владельцев недвижимости (по истечении соответствующего срока они «вправе обратиться в суд с заявлением об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным...»). Представляется, что такой подход применим и к добросовестным приобретателям. В то же время, если добросовестному приобретателю стал известен собственник имущества, нельзя исключать возможность обратиться к последнему с иском о признании права, как это предусмотрено абз. 1 и абз. 2 п. 19 указанного Постановления для случаев приобретения имущества в силу приобретательной давности.

С приобретением права собственности добросовестным приобретателем право прежнего собственника прекращается в силу п. 1 ст. 235 ГК РФ.

Заслуживает внимания и вопрос о *начале течения срока исковой давности по виндикационному иску*. Общие положения ГК РФ об исковой давности предусматривают, что течение срока начинается *со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права*, а с недавнего

¹ Тузов Д.О. Указ. соч. С. 182-183.

² См.: Эрделевский А. Указ. соч. С. 8.

³ См.: Эрделевский А. О защите права собственности на недвижимое имущество // Хозяйство и право. 2007. № 2. С. 93.

времени¹ также *о том, кто является надлежащим ответчиком* по иску о защите этого права (п. 1 ст. 200).

Президиум ВАС РФ ещё в условиях ранее действовавшей редакции п. 1 ст. 200 ГК РФ указывал, что течение срока исковой давности по иску о виндикации движимого имущества «начинается со дня обнаружения этого имущества», что предполагает информированность о нарушителе права – потенциальном ответчике по иску, ведь «защита права... невозможна до тех пор, пока лицу... неизвестен нарушитель» (п. 12 Обзора 2008 г.). Данное разъяснение *de lege lata* критически рассматривалось, в частности, Е.А. Сухановым, по мнению которого текст п. 1 ст. 200 ГК РФ исключал «возможность такого толкования», в связи с чем законность и обоснованность вывода суда «вызывает сомнения»². На наш взгляд, указанное разъяснение, совершенное справедливое и в условиях ранее действовавшей редакции п. 1 ст. 200 ГК РФ, сквозь призму действующей редакции данной нормы не может вызывать сомнений.

В то же время, по справедливому замечанию Б.А. Булаевского, «новое решение, предложенное законодателем, при внимательном подходе оказывается хорошо забытым старым»³. Это обусловлено тем, что в силу ч. 1 ст. 45 ГК РСФСР 1922 г.⁴ течение исковой давности начиналось с того момента, когда возникло **право на предъявление иска**. В условиях данного регулирования И.Б. Новицкий отмечал: «пока собственнику неизвестно, кто является нарушителем его прав, он *лишён возможности предъявить иск* (курсив мой. – А.З.)», а потому не может начаться и течение срока;

¹ С 1 сентября 2013 г. ст. 200 ГК РФ изложена в новой редакции в соответствии с Федеральным законом от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2013. № 19. Ст. 2327.

² См.: Суханов Е.А. Истребование вещей из чужого незаконного владения (комментарий Обзора судебной практики) // Проблемы реформирования Гражданского кодекса России. Избранные труды 2008-2012 гг. М.: Статут, 2013. С. 400.

³ Булаевский Б.А. К вопросу о новеллах в правилах о сроках исковой давности // Вестник Университета им. О.Е. Кутафина (МГЮА). 2016. № 10. С. 40.

⁴ Гражданский кодекс РСФСР. (введён в действие Постановлением ВЦИК от 11 ноября 1922 г.) // СУ РСФСР. 1922. № 71. Ст. 904.

неправильным было бы засчитывать период «неизвестности личности нарушителя права» в срок исковой давности¹.

В п. 13 Обзора 2008 г. Президиумом ВАС РФ отмечается, что исковая давность по виндикационному иску не начинает течь заново *при смене незаконного владельца*. Тем самым воспринята убедительно обоснованная в доктрине позиция, согласно которой традиционному правилу, закреплённому на сегодняшний день в ст. 201 ГК РФ², придаётся общее значение³. Иными словами, течение срока исковой давности по иску о виндикации продолжается при смене владельца вследствие универсального либо сингулярного (договорного) правопреемства⁴.

Таким образом, срок исковой давности по виндикационным требованиям надлежит исчислять с того момента, когда собственник (истец) узнал или должен был узнать о нарушении владения и о том, кто является приобретателем (незаконным владельцем) имущества (ответчиком).

Отметим, что к виндикационным требованиям подлежит применению общий **трёхлетний** срок исковой давности, установленный п. 1 ст. 196 ГК РФ. В литературе высказываются критические оценки в отношении такого срока. В частности, Е.А. Суханов предлагает *de lege ferenda* продлить срок исковой давности по виндикационному иску до 10 лет⁵. Это обуславливается, в частности, тем, что «традиционно предусматриваемые отечественным... законодательством сроки исковой давности являются самыми короткими» по сравнению с аналогичными сроками «в большинстве развитых правовых порядков»⁶.

В то же время п. 2 ст. 2279 Кодекса Наполеона устанавливает в отношении виндикации трёхлетний срок исковой давности, исчисляемый,

¹ Новицкий И.Б. Сделки. Исковая давность. М.: Госюриздат, 1954. С. 175.

² Согласно данному положению закона, «перемена лиц в обязательстве не влечёт изменения срока исковой давности и порядка его исчисления».

³ См., напр.: Иоффе О.С. Указ. соч. С. 344-345.

⁴ См.: Черепухин Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву // Труды по гражданскому праву. М.: Статут, 2001. С. 326-327.

⁵ См.: Суханов Е.А. Указ. соч. С. 400.

⁶ Там же.

согласно прямому указанию закона, «со дня потери или кражи»¹, что в некоторой степени «смещает акцент» в пользу защиты приобретателя имущества.

2.3. Виндикационный иск как способ защиты вещных прав на недвижимое имущество

Нормы гражданского законодательства, посвящённые истребованию имущества из чужого незаконного владения, традиционно сформулированы безотносительно движимых или недвижимых вещей. Предметом виндикации, исходя из закона, может являться любое **имущество**. В пользу допустимости виндикации недвижимости, на наш взгляд, указывает и упоминавшийся ранее абз. 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ.

По данному пути идёт и правоприменительная практика. Ряд рассмотренных ранее разъяснений высших судов относится именно к виндикации недвижимого имущества (см., например, абз. 2 п. 38 Постановления № 10/22, посвящённый одному из критериев добросовестного приобретения недвижимости). В то же время среди позиций современных учёных представляется возможным выделить *три* различных точки зрения относительно вопроса о возможности виндикации недвижимости.

Первая из них (Е.А. Суханов и др.) заключается в том, что в условиях государственной регистрации прав на недвижимое имущество для истребования недвижимости, права на которую зарегистрированы в едином государственном реестре не за собственником, а за другим лицом (приобретателем имущества), необходимо предварительное оспаривание имеющейся в реестре записи, что осуществляется посредством предъявления иска о признании права собственности (или, аналогично, о признании иного вещного права, если лицо не является собственником, однако вправе в силу

¹ Французский гражданский кодекс 1804 года. С позднейшими изменениями до 1939 г. / пер. И.С. Перетерского. М.: Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1941. С. 448.

ст. 305 ГК РФ использовать в качестве способа защиты виндикационный иск)¹. Лишь после этого и при условии, что собственник или иной титульный владделец (ст. 305 ГК РФ) фактически лишён полномочий владения и пользования вещью, становится возможной виндикация данной вещи в его пользу².

Не исключено и одновременное предъявление упомянутых исков³. Отмечается также, что признание права в данном случае выступает **«составным элементом»** другого способа защиты – виндикации: «при решении вопроса о виндикации суд в первую очередь должен признать право собственности истца» (В.С. Ем)⁴.

Таким образом, истцу по виндикационному иску «необходимо доказать свой титул» именно «соответствующей записью в... реестре»⁵, как полагает Е.А. Суханов со ссылкой на абз. 2 п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»⁶ (далее – Закон № 122-ФЗ). Отметим, что в силу указанного законоположения, а также ч. 5 ст. 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»⁷ (далее – Закон № 218-ФЗ) данная регистрация выступает «единственным доказательством существования **зарегистрированного** (выделено мной. – А.З.) права».

При этом если фактическое лишение лица полномочий владения не имеет место, виндикационный иск не используется вообще: достаточно одного упомянутого способа защиты – признания права⁸. Иными словами, «если вещь не выбывала из владения (обладания) собственника», то «отсутствует

¹ См.: Российское гражданское право: учеб. В 2 т. Т. I / отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стер. М.: Статут, 2011. С. 626.

² См.: Там же. С. 626-627.

³ См.: Там же. С. 632.

⁴ Там же. С. 439.

⁵ Там же. С. 626.

⁶ О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федер. закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ (ред. от 23 июня 2016 г.) // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

⁷ О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 3 июля 2016 г.) // РГ. 2015. № 156.

⁸ См.: Российское гражданское право: учеб. В 2 т. Т. I / отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стер. М.: Статут, 2011. С. 626-627.

важнейшее условие предъявления виндикационного иска», и спор сводится к «спору о правильности записи» в реестре¹.

Данная точка зрения схожа с позицией В.В. Витрянского, который также придерживается мнения о невозможности виндикации недвижимости, право собственности на которую зарегистрировано за ответчиком, без предъявления иска о признании права за истцом. Однако данное утверждение мотивируется несколько иным образом.

Как полагает В.В. Витрянский, для использования виндикационного иска как вещно-правового способа защиты истец должен «располагать **бесспорным** (выделено мной. – А.З.) доказательством наличия у него права собственности» на предмет иска – недвижимое имущество. В условиях государственной регистрации прав в качестве такого доказательства может рассматриваться лишь запись в соответствующем реестре. Однако ввиду того, что имеющаяся запись «удостоверяет право собственности *ответчика* (курсив мой. – А.З.) на спорную недвижимость», это «само собой исключает возможность удовлетворения» как виндикационного, так и негаторного иска².

Таким образом, истцу необходимо предъявить два требования: иск о признании права, чтобы оспорить право, зарегистрированное за ответчиком, и виндикационный иск для непосредственного восстановления утраченного владения. Отмечает В.В. Витрянский и то, что в отсутствие фактической утраты владения недвижимостью для опровержения регистрационной записи о праве ответчика достаточно предъявления одного требования о признании права за истцом³, что не отличается от приведённой выше позиции Е.А. Суханова.

Однако, как указывает, в частности, С.А. Краснова, запись в едином государственном реестре вовсе не является бесспорным доказательством наличия права собственности на недвижимое имущество, что следует из положений регистрационного законодательства, допускающих оспаривание

¹ Суханов Е.А. Указ. соч. С. 393.

² См.: Витрянский В. Некоторые проблемы защиты права собственности на недвижимость // Хозяйство и право. 2008. № 5. С. 33.

³ См.: Там же. С. 37.

такой записи¹ (см. абз. 2 п. 1 ст. 2 Закона № 122-ФЗ, ч. 5 ст. 1 Закона № 218-ФЗ).

Отметим, что *ранее* Е.А. Суханов и вовсе исключал использование виндикационного иска для истребования из чужого незаконного владения недвижимого имущества. В качестве аргумента приводилась невозможность лишения «владения в смысле фактического, физического обладания вещью» (автором отмечалось, что это возможно лишь применительно к «недвижимости в силу закона» и движимому имуществу)². Е.А. Суханов указывал, что утрата владения недвижимостью возможна «не иначе, как путём внесения в государственный реестр соответствующей регистрационной записи», а потому «спор владельца и собственника сведётся к спору об обоснованности такой записи в реестре, т.е. к спору о признании права»; в случае же нарушения правомочий пользования недвижимостью следует прибегать к негаторному иску³. Находим у Е.А. Суханова и аргументацию, схожую с вышеупомянутыми доводами В.В. Витрянского: поскольку право зарегистрировано за ответчиком, виндикационный иск, традиционно являющийся *петиторным*⁴, не может использоваться невладеющим собственником или иным законным (титульным) владельцем, ведь «единственным доказательством существования зарегистрированного права является его государственная регистрация»⁵.

Таким образом, **вторая** точка зрения заключается в неприменимости виндикации в качестве способа защиты вещных прав на недвижимое имущество.

Данная позиция в полной мере разделена, в частности, А.М. Эрделевским⁶. Интересно, что *ранее* данный автор, в отличие от Е.А. Суханова, не исключал фактическое владение недвижимостью, а напротив,

¹ См.: Краснова С.А. Виндикация как способ защиты вещных прав на недвижимость // Закон. 2011. № 1. С. 63.

² Гражданское право: в 4 т. Т. 2 / отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2006. С. 183-184.

³ Там же.

⁴ См., напр.: Новицкий И.Б. Римское право: учеб. для вузов. М.: Зерцало-М, 2012. С. 82.

⁵ Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. № 4. С. 15.

⁶ См.: Эрделевский А. Указ. соч. С. 93.

полагал, что оно имеет место на стороне лица, «которому имущество фактически передано, но право собственности которого... ещё не зарегистрировано»¹. Вместе с тем А.М. Эрделевский отмечал, что добросовестным приобретателем в смысле ст. 302 ГК РФ можно стать только с момента государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, а потому истребование недвижимости из чужого незаконного владения (фактического) возможно в соответствии со ст. 301 ГК РФ без ограничений, установленных ст. 302 ГК РФ (нельзя отказать в виндикационном иске по мотивам добросовестности ответчика, не являющегося **приобретателем**)². Примечательно, что и Е.А. Суханов, не признавая в целом фактическое владение недвижимостью, допускал его, отмечая, подобно А.М. Эрделевскому, что оно во всяком случае «лишает юридического значения вопрос о... добросовестности или недобросовестности»³. Вместе с тем в литературе справедливо подчёркивается, что для приведения в действие ст. 302... требуется не переход права собственности, а передача вещи во владение»⁴.

В то же время в литературе отмечается, что «возможные нарушения прав на объекты недвижимости не сводятся исключительно к созданию препятствий в пользовании» и вполне могут привести к утрате возможности непосредственного воздействия на вещь, т.е. утрате владения, которое не сводится исключительно к наличию записи в реестре⁵. По справедливому замечанию К.И. Скловского, «владение недвижимыми вещами возможно и по своей природе оно не отличается от владения движимостями»⁶. Положения о передаче (*traditio*) недвижимости покупателю продавцом (п. 1 ст. 556 ГК РФ),

¹ Эрделевский А. Об истребовании имущества у добросовестного приобретателя // Хозяйство и право. 2005. № 5. С. 8.

² См.: Там же.

³ Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. № 4. С. 15.

⁴ Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, частям первой, второй, третьей / под ред. Т.Е. Абовой, М.М. Богуславского, А.Ю. Кабалкина, А.Г. Лисицына-Светланова; ИГП РАН. М.: Юрайт-Издат, 2007. С. 286.

⁵ Краснова С.А. Указ. соч. С. 60-61.

⁶ Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. М.: Статут, 2010. С. 752-753.

при всей проблематичности данного института¹, по сути, указывают на признание законодателем фактического владения недвижимостью.

По сути, две перечисленные точки зрения основываются на ограничительном толковании норм о виндикации с учётом имеющих место, по мнению указанных авторов, особенностей владения недвижимостью в условиях государственной регистрации прав на неё.

Третья точка зрения представляется нам наиболее верной. Она заключается в допустимости и достаточности использования одного лишь виндикационного иска для истребования из чужого незаконного владения недвижимого имущества, право собственности на которое зарегистрировано за ответчиком. По смыслу абз. 2 п. 52 Постановления № 10/22 «оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество» может осуществляться в том числе и путём предъявления иска о виндикации. Таким образом, по существу, в настоящее время виндикация одинаковым образом обеспечивает восстановление владения как движимыми, так и недвижимыми вещами².

Опасность второй точки зрения состоит, на наш взгляд, в необоснованном «обходе» подлежащих применению норм о виндикации, защищающих добросовестного приобретателя (ст. 302 ГК РФ), посредством использования в качестве способа защиты *признания права* (абз. 2 ст. 12 ГК РФ). Вряд ли допустимо, чтобы защита добросовестного приобретателя, по выражению Р.С. Бевзенко, «достаточно просто обходилась путём предъявления иска о признании права»³. Вместе с тем сопровождение иска о признании права виндикационным иском в аспекте защиты прав добросовестного приобретателя представляется приемлемым решением. В случае же, если истец предъявляет лишь иск о признании права, стремясь обойти ограничения ст. 302 ГК РФ, суду надлежит с учётом разъяснений п. 3 Постановления № 10/22 сделать вывод о

¹ См., напр.: Хаскельберг Б.Л. Правовая природа и значение государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество // Гражданское право: избранные труды. Томск: Красное знамя, 2008. С. 127-137.

² См.: Краснова С.А. Указ. соч. С. 65.

³ Бевзенко Р.С. Указ. соч.

применении к отношениям сторон норм о виндикации, защищающих добросовестного приобретателя.

Относительно первой точки зрения отмечается, что «обязательное сопровождение виндикации иском о признании права» вступает в противоречие с принципом диспозитивности¹. Согласно предъявляемым к выбору способа защиты нарушенного права требованиям, такой способ должен: быть предусмотрен законом; соответствовать сущности защищаемого права, характеру и последствиям нарушения; вести к эффективному восстановлению нарушенного права². *Диспозитивность* в данном случае предполагает, что, соблюдая перечисленные требования, субъекты свободны в выборе способа защиты, в наибольшей степени соответствующего их интересам³.

В доктрине различным образом обосновывалась избыточность предъявления двух указанных исков. Например, по мнению А.Д. Рудокваса, иск о виндикации «содержит и требование о признании права истца»⁴.

В любом случае предметом доказывания по виндикационному иску будет являться *титул* истца, ведь, исходя из правил ч. 1 ст. 56 ГПК РФ⁵, ч. 1 ст. 65 АПК РФ⁶, истец должен доказать те обстоятельства, на которые он ссылается как на основания своих требований. Исходя из абзацев 2 и 3 п. 36 Постановления № 10/22, право собственности истца на недвижимость может быть доказано не только посредством соответствующей выписки из реестра; как и в отношении движимого имущества, допускается использование «любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца». Следовательно, какие-

¹ Краснова С.А. Указ. соч. С. 65.

² См.: Кузнецова О.А. К вопросу о выборе способа защиты гражданских прав // Российская правовая политика в сфере частного права: Материалы «круглого стола» журналов «Государство и право» и «Правовая политика и правовая жизнь», г. Казань, Казанский (Приволжский) федер. ун-т, 22 июня 2010 г. М.: Статут, 2011. С. 59.

³ См.: Краснова С.А. Указ. соч. С. 65.

⁴ Рудоквас А.Д. Указ. соч. С. 70.

⁵ Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ (ред. от 19 декабря 2016 г.) // СЗ РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.

⁶ Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 г. № 95-ФЗ (ред. от 15 апреля 2017 г.) // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3012.

либо препятствия «для выяснения вопроса о принадлежности спорной недвижимости в рамках виндикационного процесса» отсутствуют¹.

В то же время согласимся, в частности, с Е.А. Сухановым в том, что при отсутствии фактического лишения владения виндикационный иск не применим (отсутствует важнейшее условие его предъявления), а потому следует предъявлять иск о признании права². Исходя из разъяснения абз. 3 п. 57 Постановления № 10/22, на данный иск в силу абз. 5 ст. 208 ГК РФ не будет распространяться исковая давность (по существу, иски, направленные на оспаривание зарегистрированного за ответчиком права в отсутствие нарушения владения на стороне истца, квалифицированы как негаторные)³.

«В итоге инструменты защиты прав добросовестного приобретателя, предусмотренные ст. 302 ГК РФ, действуют как в отношении движимого, так и недвижимого имущества», – отмечает В.В. Чубаров⁴. Решение данной «проблемы» видится во внедрении не реализованного в полной мере в условиях российской правовой системы **принципа публичной достоверности** единого государственного реестра, важнейшим элементом которого выступает *бесповоротность* записей о правах⁵.

Полноценная реализация данного принципа потребует и адекватных государственных гарантий на случай утраты зарегистрированного права собственником или добросовестным приобретателем. В настоящее время такая гарантия – разовая компенсация за счёт казны Российской Федерации – предусмотрена законом, однако распространяется лишь на случаи утраты права собственности на **жилое помещение** и не может превышать **один миллион рублей** (ч. 1, ч. 2 ст. 33.1 Закона № 122-ФЗ). Аналогичная компенсация предусматривается ст. 68 Закона № 218-ФЗ, вступающей в силу, согласно ч. 2

¹ Краснова С.А. Указ. соч. С. 64.

² См.: Российское гражданское право: учеб. В 2 т. Т. I / отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стер. М.: Статут, 2011. С. 626-627.

³ В то же время С.В. Моргуновым, например, обосновывается противоположная позиция. См.: Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законодательства и сравнит. правоведения. М.: Статут, 2008. С. 668-670.

⁴ Там же. С. 163-164.

⁵ См., напр.: Там же. С. 127-128, 163-164.

ст. 72, с 1 января 2020 г. Данная однократная компенсация будет подлежать распространению лишь на случаи утраты «единственного пригодного для постоянного проживания жилого помещения», а предельный размер такой компенсации (1 млн руб.) сохраняется (ч. 1, ч. 3 ст. 68 Закона № 218-ФЗ).

Необходимо учитывать, что в силу п. 9 ст. 33 Закона № 122-ФЗ указанная компенсация выплачивается в пользу *добросовестного приобретателя* лишь в случае, если государственная регистрация его права произведена после 1 января 2005 года (ст. 33.1 Закона № 122-ФЗ введена Законом № 217-ФЗ, дополнившим п. 2 ст. 223 ГК РФ абзацем 2).

Очевидно, что, как правило, выплата в размере 1 млн руб. явно недостаточна, а потому указанная компенсация будет являться полной только в весьма ограниченном числе случаев. Поэтому, по существу, рассмотренная компенсация имеет целью лишь «частичную компенсацию возникших негативных последствий», а также, в частности, «дополнительную гарантию права на жилище» (абз. 2 п. 3.3 мотивировочной части Постановления КС РФ от 4 июня 2015 г. № 13-П¹). Несомненно и то, что она может распространяться, исходя из прямого указания закона, лишь на случаи утраты «такого специфического вида имущества, как жилое помещение» (абз. 6 п. 3.2 мотивировочной части указанного Постановления).

Тем не менее, предпринятые законодателем шаги следует расценивать положительно, ведь они «свидетельствуют об общем движении в сторону защиты прав добросовестного приобретателя»².

В полном объёме за счёт федеральной казны возмещаются лишь убытки, причинённые в результате ненадлежащего исполнения органом регистрации прав соответствующих полномочий. Соответствующие правила закреплены в п. 9 ст. 8.1 ГК РФ и ч. 2 ст. 66 Закона № 218-ФЗ, аналогичной ранее действовавшему п. 3 ст. 31 Закона № 122-ФЗ. Такое возмещение, согласно

¹ По делу о проверке конституционности положений статьи 31.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в связи с жалобой граждан В.А. Князик и П.Н. Пузырина: постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 4 июня 2015 г. № 13-П // Вестник КС РФ. 2015. № 5.

² Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законодательства и сравнит. правоведения. М.: Статут, 2008. С. 164.

точному определению КС РФ, представляет собой меру «юридической (негативной) ответственности государства за причинённый собственнику (добросовестному приобретателю) имущества вред» (абз. 5 п. 3.2 Постановления от 4 июня 2015 г. № 13). Исключение составляет ответственность за убытки, причинённые в результате государственной регистрации прав на основании недействительной нотариально удостоверенной сделки или признанного недействительным свидетельства, выданного нотариусом (ч. 3 ст. 66 Закона № 218-ФЗ). Данная ответственность возложена на нотариуса и наступает по правилам ст. 17 Основ законодательства о нотариате.

Отметим, что п. 1 резолютивной части вышеуказанного Постановления КС РФ признаёт положения ст. 33.1 Закона № 122-ФЗ не соответствующими Конституции¹ в той мере, в которой они допускают отказ в выплате предусмотренной данной статьёй компенсации «по мотиву отсутствия оснований для привлечения компетентного государственного органа к ответственности за незаконные действия (бездействие)». Данная компенсация, как и аналогичная компенсация, предусматриваемая с 1 января 2020 г. ст. 68 Закона № 218-ФЗ, не обуславливается незаконностью действий регистрирующего органа.

2.4. Расчёты при виндикации

Порядок расчётов между собственником и приобретателем при истребовании имущества из чужого незаконного владения регламентирован правилами ст. 303 ГК РФ. Данные отношения, хоть и вытекают из виндикационных, по существу являются обязательственными². Это обуславливает возможность предъявления соответствующих требований как

¹ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) (с учётом поправок, внесённых Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30 декабря 2008 г. № 6-ФКЗ, от 30 декабря 2008 г. № 7-ФКЗ, от 5 февраля 2014 г. № 2-ФКЗ, от 21 июля 2014 г. № 11-ФКЗ) // СЗ РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

² См., напр.: Амфитеатров Г.Н. Иски собственников о возврате принадлежащего им имущества. М.: Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1945. С. 9.

наряду с виндикационным иском, так и независимо от него. Не имеет значение, находится ли предмет виндикации у стороны на момент их предъявления. Помимо этого, стороны вправе использовать возможности, предоставляемые такими институтами обязательственного права, как зачёт, новация и так далее¹.

Определяющим признаком при применении правил ст. 303 ГК РФ выступает *добросовестность* или *недобросовестность* владельца.

С одной стороны, в соответствии с ч. 1 ст. 303 ГК РФ, **собственник** вправе требовать от владельца возврата или возмещения всех доходов, которые последний извлёк или должен был извлечь:

1) *за всё время владения*, если данный владелец знал или должен был знать, что его владение незаконно, т.е. являлся недобросовестным;

2) *со времени, когда владелец узнал или должен был узнать о неправомерности владения или получил повестку по виндикационному иску собственника*, если данный владелец не знал и не должен был знать о незаконности своего владения, т.е. являлся добросовестным.

По существу, «добросовестность отпадает с момента получения повестки» по иску о виндикации², а потому добросовестный владелец с указанного момента находится в том же положении, что и недобросовестный.

С другой стороны, согласно ч. 2 ст. 303 ГК РФ, как добросовестный, так и недобросовестный **владелец** вправе требовать от собственника возмещения *необходимых* затрат на имущество, произведённых им с того времени с которого собственнику причитаются доходы от имущества (ч. 1 ст. 303 ГК РФ). При этом необходимыми являются затраты, вызванные необходимостью сохранения имущества, поддержания его в исправном состоянии (например, расходы на текущий ремонт), что в конечном итоге служит интересам собственника³.

¹ См.: Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. М.: Статут, 2004. С. 354-355.

² Там же. С. 355.

³ См.: Гражданское право: учеб. в 3 т. Т. 1. 6-е изд., перераб. и доп. / Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев [и др.]; отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005. С. 562-563.

Помимо этого, согласно ч. 3 ст. 303 ГК РФ, **добросовестный** владелец имеет право оставить за собой произведённые им *улучшения*, если их отделение возможно без повреждения имущества. Под улучшениями следует понимать затраты, не относящиеся к необходимым, однако являющиеся обоснованными и полезными¹.

В противном случае, исходя из названного законоположения, такой владелец вправе потребовать от собственника возмещение соответствующих затрат (не свыше размера увеличения стоимости имущества). Ведь, по справедливому замечанию Е.А. Суханова, «в ином случае собственник, по сути, получал бы неосновательное обогащение» за счёт неотделимых улучшений².

Вместе с тем в литературе отмечается, что оставить за собой отдельные улучшения может как добросовестный (в силу указания закона), так и **недобросовестный** владелец³. Во всяком случае, на наш взгляд, реальное ограничение данной возможности представляется проблематичным. При этом, конечно, недобросовестный владелец в силу ч. 3 ст. 303 ГК РФ не имеет возможности потребовать компенсации за произведённые им неотделимые улучшения.

Заметим, что положение ч. 1 ст. 303 ГК РФ предусматривает возврат (возмещение) в пользу собственника всех доходов, которые незаконный владелец извлёк или должен был извлечь за указанный период (например, вследствие сдачи имущества в аренду). Данное правило предполагает, что возмещению подлежат не только извлечённые владельцем доходы, но и упущенная выгода, которая может превышать их. Однако нельзя не заметить, что правила ст. 303 ГК РФ «являются специальными для регулирования

¹ См.: Гражданское право: учеб. в 3 т. Т. 1. 6-е изд., перераб. и доп. / Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев [и др.]; отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005. С. 563.

² Маттеи У., Суханов Е.А. Указ. соч. С. 373.

³ См., напр.: Скловский К.И. Указ. соч. С. 356.

отношений, **связанных с извлечением доходов** (выделено мной. – А.З.)» (абз. 3 п. 12 Постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 25¹).

Несомненно, возникают и ситуации, когда незаконный владелец *не извлекает доходы и не должен их извлечь* (не сдаёт имущество в аренду и т.д.). Такие ситуации не охватываются формулировкой ч. 1 ст. 303 ГК РФ, в связи с чем возникает необходимость к обращению к общей гражданско-правовой норме о возмещении *упущенной выгоды*, т.е. доходов, которые собственник имущества получил бы при обычных условиях оборота, если бы его право не было нарушено (абз. 1 п. 2 ст. 15 ГК РФ). В противном случае «доходы, которые владелец теоретически мог, но не должен был извлечь из имущества, например путём сдачи вещи в аренду, в расчёт не принимаются»², что нельзя признать правильным. На наш взгляд, это противоречит смыслу правила ч. 1 ст. 303 ГК РФ.

Таким образом, правила ст. 303 ГК РФ не исключают возможность взыскания упущенной выгоды с применением в необходимых случаях нормы ст. 15 ГК РФ³. В то же время, как представляется, более удачным было бы на законодательном уровне сформулировать ч. 1 ст. 303 ГК РФ посредством указания, во-первых, на извлечённые доходы и, во-вторых, на упущенную выгоду. Ведь понятие упущенной выгоды охватывает как доходы, которые извлекающий доходы владелец «должен был извлечь», так и неполученные доходы в вышеупомянутых ситуациях.

Отдельного внимания заслуживает вопрос о соотношении норм ст. 303 с нормами ГК РФ⁴ о неосновательном обогащении. С одной стороны, в силу ст. 1103 ГК РФ нормы о неосновательном обогащении по общему правилу

¹ Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды: постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 25 (ред. от 25 декабря 2013 г.) // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1.

² Гражданское право: учеб. в 3 т. Т. 1. 6-е изд., перераб. и доп. / Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев [и др.]; отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005. С. 562.

³ См.: Егоров А.В. Упущенная выгода: проблемы теории и противоречия практики // Убытки и практика их возмещения: сб. ст. / отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2006. С. 85.

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 28 марта 2017 г.) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

применяются к виндикационным требованиям. Иными словами, незаконное владение – «главное основание», которое порождает основание «производное», т.е. неосновательное обогащение незаконного владельца; возврат такого обогащения выступает «дополнительной меры защиты», subsidiarily применяемой «наряду с главной», т.е. виндикацией¹. Вместе с тем расчёты при виндикации регламентированы рассмотренными выше положениями ст. 303 ГК РФ.

По мнению, в частности, К.И. Скловского, к отношениям, регулируемым ст. 303 ГК РФ, subsidiarily применяются правила ГК РФ о кондикции². В то же время неясно, какими потребностями может быть обусловлено их subsidiarily применение, ведь возврат или возмещение извлечённых незаконным владельцем доходов, как и возмещение собственником затрат на вещь, вполне охватывается нормами ст. 303 ГК РФ. Во всяком случае данные нормы «регулируют эти отношения довольно подробно»³.

Как указывает Пленум ВАС РФ в абз. 3 п. 12 Постановления от 17 ноября 2011 г. № 25, правила данной статьи являются специальными по отношению к нормам о неосновательном обогащении и в силу ст. 1103 ГК РФ имеют приоритет. Справедливость данного вывода очевидна. Применение кондикционных норм вместо правил ст. 303 ГК РФ может быть обусловлено попыткой «обхода» ограничений, установленных последними⁴. Как упоминалось ранее, правило ч. 1 ст. 303 ГК РФ ограничивает ответственность добросовестного владельца за доходы периодом времени, когда данный владелец узнал или должен был узнать о неправомерности владения или получил повестку по иску о виндикации, в то время как п. 2 ст. 1105 ГК РФ подобных ограничений не содержит, а потому его применение вступило бы в противоречие с целью специальной нормы ч. 1 ст. 303 ГК РФ⁵. Более того, п. 2

¹ Российское гражданское право: учеб. В 2 т. Т. I / отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стер. М.: Статут, 2011. С. 632.

² См.: Скловский К.И. Указ. соч. С. 355.

³ Новак Д.В. Неосновательное обогащение в гражданском праве. М.: Статут, 2010. С. 315-316.

⁴ См.: Новак Д.В., Гербутов В.С. Ключевые проблемы обязательств // Вестник ВАС РФ. 2014. № 1. С. 78-79.

⁵ См.: Там же.

ст. 1105 ГК РФ, в отличие от данной нормы, охватывает лишь *сбережённые* доходы, а не все доходы, которые лицо извлекло или *должно было извлечь*.

3. СООТНОШЕНИЕ ВИНДИКАЦИИ И РЕСТИТУЦИИ

3.1. К проблеме соотношения виндикационного и реституционного требований

В последние десятилетия «градус напряжённости» по поводу конкуренции виндикации и реституции заметно снизился. Конечно, цивилистические дискуссии о соотношении данных институтов продолжаются, однако имевшие место на практике попытки «обхода» норм, защищающих добросовестного приобретателя, путём предъявления реституционного требования или даже посредством нескольких реституций (в ситуации с «цепочкой» сделок)¹ успешно пресечены, ведь такой подход «не соответствует и никогда не соответствовал подлинному смыслу закона»².

По всей видимости, главная заслуга в этом принадлежит уже упомянутому Постановлению № 6-П, в котором КС РФ «чётко проведена грань между виндикацией и реституцией»³. Рассмотрим ряд принципиально важных правовых позиций, содержащихся в указанном Постановлении.

Во-первых, «поскольку добросовестное приобретение в смысле ст. 302 ГК РФ возможно только тогда, когда имущество приобретается не непосредственно у собственника, а у лица, которое не имело права отчуждать это имущество, последствием сделки, совершенной с таким нарушением, является не двусторонняя реституция, а возврат имущества из незаконного владения (виндикация)» (абз. 6 п. 3.1 мотивировочной части Постановления).

Во-вторых, исходя из абз. 3 п. 3.1 мотивировочной части Постановления № 6-П, если в ситуации, когда лицо вправе обратиться в суд с виндикационным иском, данное лицо предъявляет иск о признании возмездного договора,

¹ По точному замечанию С.В. Моргунова, посредством одной или нескольких реституций собственник не мог непосредственно обеспечить возврат утраченного имущества, однако это позволяло преодолеть свойственный виндикации барьер и «добиться поступления имущества... лицу, от которого виндикация станет возможна». См.: Моргунов С. Соотношение виндикации и реституции как способов защиты имущественных гражданских прав // Хозяйство и право. 2005. № 5. С. 53.

² См.: Тузов Д.О. Указ. соч. С. 157.

³ Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законодательства и сравнит. правоведения. М.: Статут, 2008. С. 666-667.

заключённого неуправомоченным отчуждателем и добросовестным приобретателем, недействительным и применении последствий его недействительности, стремясь обойти защиту прав добросовестного приобретателя, в удовлетворении данных исковых требований должно быть отказано.

Таким образом, в силу абз. 7 п. 3.1 мотивировочной части Постановления № 6-П защита собственника, предъявившего иск к добросовестному приобретателю, возможна лишь посредством удовлетворения виндикационного иска (при наличии оснований, предусмотренных ст. 302 ГК РФ, позволяющих истребовать имущество от добросовестного приобретателя), но не посредством реституции полученного добросовестным приобретателем по недействительной сделке. При этом, по замечанию КС РФ, в таком регулировании отсутствует «чрезмерное ограничение права собственника», поскольку по ряду оснований п. 1 и п. 2 ст. 302 ГК РФ собственник обладает правом на виндикацию и от добросовестного приобретателя (абз. 2 п. 3.2 мотивировочной части указанного Постановления).

В противном случае, как подчёркивает КС РФ в абз. 8 п. 3.1 мотивировочной части Постановления № 6-П, не исключалась бы и «множественность» реституций, а потому защиты лишался бы и добросовестный приобретатель, приобретший имущество в результате последней из «цепочки» сделок с данным имуществом.

Более того, по мнению КС РФ, сделка, совершённая неуправомоченным отчуждателем, и вовсе не является недействительной. КС РФ со ссылкой на ст. 168 ГК РФ отмечает, что последствием такого нарушения является не ничтожность, а специальное «иное» последствие, предусмотренное законом (абз. 5 п. 3.1 мотивировочной части указанного Постановления).

Вместе с тем встречается критика данной позиции в той части, в которой КС РФ исключает *ничтожность* сделки как последствие неуправомоченного отчуждения, ведь достаточным было бы со ссылкой на п. 2 ст. 167 ГК РФ исключить применение реституции как последствия недействительности

указанной сделки в пользу иных предусмотренных законом последствий¹. В то же время, по мнению Д.О. Тузова, совершённая неуправомоченным отчуждателем сделка рассматривается КС РФ в качестве недействительной (ничтожной)², что явно противоречит правовой позиции, высказанной в абз. 5 п. 3.1 мотивировочной части Постановления № 6-П. По всей видимости, данный подход КС РФ обусловлен тем, что, как упоминалось ранее, добросовестное приобретение при наличии всех элементов состава, предусмотренного ст. 302 ГК РФ (т.е. в ситуации, когда применимы ограничения виндикации и имущество не может быть истребовано от добросовестного приобретателя), устраняет единственный порок сделки, вызванный неуправомоченностью отчуждателя³.

Отметим, что ещё в абз. 2 п. 25 Постановления от 25 февраля 1998 г. № 8 Пленумом ВАС РФ указывалось на необходимость применения норм ст. 302 ГК РФ, защищающих добросовестного приобретателя от виндикации, при решении вопроса о реституции имущества, переданного покупателю по недействительной (вследствие неуправомоченности отчуждателя) сделке купли-продажи. Аналогичная позиция высказывалась на доктринальном уровне⁴.

По мнению В.В. Витрянского, невозможность виндикации от добросовестного приобретателя не должна служить препятствием для предпринятия собственником иска о применении последствий недействительности ничтожной сделки⁵. В то же время В.В. Витрянский предлагает ограничить применение реституции лишь первоначальной сделкой, совершённой неуправомоченным отчуждателем, поскольку, по мнению автора, необходимость, как правило, возникает лишь в защите тех приобретателей, которые получили имущество по последующим (второй, третьей и т.д.)

¹ См.: Тузов Д.О. Указ. соч. С. 179.

² См.: Там же. С. 191-192.

³ См., напр.: Рудоквас А.Д. Указ. соч. С. 55.

⁴ См., напр.: Ломидзе О., Ломидзе Э. Значение фактической передачи имущества собственника при его отчуждении и проблемы восстановления собственником своего владения // Хозяйство и право. 2002. № 2. С. 100.

⁵ См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая. Общие положения. Изд. 3-е, стер. М.: Статут, 2001. С. 807-808.

сделкам¹. Вместе с тем данный подход представляется необоснованным, поскольку закон в интересах оборота не дифференцирует добросовестных приобретателей, приобретших имущество по первоначальной сделке, совершённой неуправомоченным отчуждателем, и добросовестных приобретателей, приобретших имущество вследствие «цепочки» сделок с ним². По справедливому суждению А.П. Сергеева, вышеупомянутый подход «сводит на нет правила ст. 302» ГК РФ³.

Представляет интерес позиция К.И. Скловского, высказанная им после принятия КС РФ Постановления № 6-П. Согласно данной позиции, конкуренцию реституционного и виндикационного требований следовало разрешить одним лишь указанием на то, что невладеющий собственник не имеет *интереса* в применении последствий недействительности сделки неуправомоченного отчуждателя и приобретателя имущества, а потому «по точному смыслу» ст. 166 ГК РФ «не может требовать реституции», предусмотренной п. 2 ст. 167 ГК РФ⁴.

Отметим, что в условиях ранее действовавшей редакции ст. 166 ГК РФ требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки могло быть предъявлено «любым заинтересованным лицом» (абз. 2 п. 2). В настоящее время, согласно абз. 1 п. 3 ст. 166 ГК РФ, указанным правом наделена лишь «сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо». Казалось бы, тем самым законодатель окончательно исключает возможность предъявления невладеющим собственником реституционных требований, вытекающих из недействительности ничтожной сделки. В то же время разъяснением абз. 2 п. 78 Постановления от 23 июня 2015 г. № 25 Пленум ВС РФ «расширяет» установленный абз. 1 п. 3 ст. 166 ГК РФ круг управомоченных субъектов, относя к ним лицо, не являющееся стороной ничтожной сделки, при условии что «гражданским законодательством не

¹ См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая. Общие положения. Изд. 3-е, стер. М.: Статут, 2001. С. 808-809.

² См.: Тузов Д.О. Указ. соч. С. 158.

³ Гражданское право: учеб. в 3 т. Т. 1. 6-е изд., перераб. и доп. / Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев [и др.]; отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005. С. 560.

⁴ См.: Скловский К.И. Указ. соч. С. 50.

установлен иной способ защиты права этого лица и его защита возможна лишь путём применения последствий недействительности ничтожной сделки».

Представляется, что с учётом рассмотренной выше правовой позиции КС РФ данное разъяснение надлежит понимать единственным образом: для невладеющего собственника установлен единственный способ восстановления нарушенного владения – виндикационный иск, а потому в целях защиты добросовестного приобретателя его реституционные требования не могут подлежать удовлетворению в обход норм о виндикации, защищающих добросовестного приобретателя (ст. 302 ГК РФ), даже если защита такого собственника потенциально возможна посредством реституции.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По итогам проведённого исследования представляется возможным сформулировать несколько ключевых положений, выносимых на защиту:

1. Добросовестным приобретателем признаётся лицо, которое на момент приобретения не знало и при проявлении разумной осмотрительности не должно было знать о неуправомоченности отчуждателя. При этом добросовестность должна наличествовать в течение всего фактического состава приобретения. Представляется возможным внести изменения в текст п. 1 ст. 302 ГК РФ, заменив слова «не знал и не мог знать» на «не знал и при проявлении разумной осмотрительности не должен был знать».

2. Проявление приобретателем имущества разумной осмотрительности предполагает совершение ряда активных действий, направленных на выяснение правомочий отчуждателя, соответствия покупной цены рыночной стоимости имущества и т.д.

3. В силу действия универсальной презумпции добросовестности (п. 5 ст. 10 ГК РФ) на истца по виндикационному иску следует возлагать бремя доказывания недобросовестности приобретателя. Добросовестному приобретателю в случае предъявления к нему иска о виндикации достаточно возразить против истребования имущества, заявив о своей добросовестности и доказав в силу п. 1 ст. 302 ГК РФ возмездность своего приобретения. Если доводы приобретателя о том, что он является добросовестным, не опровергаются истцом, приобретателя необходимо квалифицировать как добросовестного.

4. Возмездность приобретения имущества как один из признаков, установленных п. 1 ст. 302 ГК РФ в целях ограничения виндикации от добросовестного приобретателя, предполагает фактическое совершение приобретателем встречного предоставления. Формальной квалификации договора с неуправомоченным отчуждателем как возмездного (п. 1 ст. 423 ГК РФ) недостаточно. При этом в целях защиты от виндикации приобретатель

должен быть добросовестным на момент совершения встречного предоставления. В противном случае приобретение может быть квалифицировано как возмездное, однако не подлежит защите от виндикации.

5. Виндикационный иск применим для восстановления владения как движимым, так и недвижимым имуществом, в том числе в ситуациях, когда право на недвижимость зарегистрировано за ответчиком. Необходимость в предъявлении иска о признании права в качестве условия удовлетворения иска о виндикации недвижимости отсутствует. В случае же, если истец не лишён фактического владения недвижимостью, отсутствует необходимое условие виндикации, а потому применимым способом защиты в указанных ситуациях выступает признание права.

6. Недвижимое имущество, которое не может быть истребовано от добросовестного приобретателя вследствие ограничений ст. 302 ГК РФ, принадлежит такому приобретателю на праве собственности с момента государственной регистрации перехода права (в силу прямого указания абз. 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ), а движимое имущество – с момента его приобретения. Если право собственности добросовестного приобретателя на недвижимое имущество не было зарегистрировано, такая регистрация может быть произведена на основании вступившего в законную силу решения суда об отказе в удовлетворении виндикационного иска, предъявленного к данному приобретателю (п. 1 ст. 58 Закона № 218-ФЗ). В случае отсутствия указанного решения регистрация права может быть произведена на основании судебного решения об установлении факта, имеющего юридическое значение (ст. 268 ГПК РФ, ч. 3 ст. 222 АПК РФ).

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

1. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 г. № 95-ФЗ (ред. от 15 апреля 2017 г.) // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3012.
2. Гражданский кодекс Р.С.Ф.С.Р. (введён в действие Постановлением ВЦИК от 11 ноября 1922 г.) // СУ РСФСР. 1922. № 71. Ст. 904.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 28 марта 2017 г.) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 28 марта 2017 г.) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
5. Гражданский кодекс РСФСР (утв. Законом РСФСР от 11 июня 1964 г.) // Свод законов РСФСР. Т. 2. С. 7.
6. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ (ред. от 19 декабря 2016 г.) // СЗ РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.
7. О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: федер. закон от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ (ред. от 4 марта 2013 г.) // РГ. 2013. № 3.
8. О внесении изменений в статью 223 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: федер. закон от 30 декабря 2004 г. № 217-ФЗ // РГ. 2004. № 292.
9. О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации: проект федер. закона № 47538-6

(ред., внесённая в ГД ФС РФ, текст по сост. на 3 апреля 2012 г.) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

10. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 3 июля 2016 г.) // РГ. 2015. № 156.

11. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федер. закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ (ред. от 23 июня 2016 г.) // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

12. О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 1998 г. № 8 // Вестник ВАС РФ. 1998. № 10.

13. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29 апреля 2010 г. // Вестник ВАС РФ. 2010. № 6.

14. О признании утратившим силу Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.1998 № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»: постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 23 // Вестник ВАС РФ. 2010. № 7.

15. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 // БВС РФ. 2015. № 8.

16. О рынке ценных бумаг: федер. закон от 22 апреля 1996 г. № 39-ФЗ (ред. от 3 июля 2016 г.) // СЗ РФ. 1996. № 17. Ст. 1918.

17. Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды: постановление Пленума

Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 25 (ред. от 25 декабря 2013 г.) // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1.

18. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 г. № 4462-1 (ред. от 3 июля 2016 г.) // РГ. 1993. № 49.

19. 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 Конституционного Суда Российской Федерации от 21 апреля 2003 г. № 6-П // Вестник КС РФ. 2003. № 3.

20. По делу о проверке конституционности положений статьи 31.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в связи с жалобой граждан В.А. Князык и П.Н. Пузырина: постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 4 июня 2015 г. № 13-П // Вестник КС РФ. 2015. № 5.

Специальная литература

21. Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Норма: Инфра-М, 2010. 240 с.

22. Алексеев С.С. Тайна и сила права. Наука права: новые подходы и идеи. Право в жизни и судьбе людей. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Норма: ИНФРА-М, 2011. 176 с.

23. Амфитеатров Г.Н. Вопросы виндикации в советском праве // Советское государство и право. 1941. № 2. С. 38-47.

24. Амфитеатров Г.Н. Иски собственников о возврате принадлежащего им имущества. М.: Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1945. 16 с.

25. Бартошек М. Римское право: понятия, термины, определения / пер. с чешск. М.: Юрид. лит., 1989. 448 с.

26. Бевзенко Р.С. Гражданский переворот // ЭЖ-Юрист. 2009. № 10.

27. Белов В.А. К вопросу о недобросовестности налогоплательщика: критический анализ правоприменительной практики. М.: Волтерс Клувер, 2006. 96 с.
28. Богданов В. И вновь о защите добросовестного приобретателя // ЭЖ-Юрист. 2006. № 21.
29. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая. Общие положения. Изд. 3-е, стер. М.: Статут, 2001. 848 с.
30. Булаевский Б.А. К вопросу о новеллах в правилах о сроках исковой давности // Вестник Университета им. О.Е. Кутафина (МГЮА). 2016. № 10. С. 38-43.
31. Вердиян Г.В. Понятие, содержание и место категории «добросовестность» в системе правовых понятий гражданского права // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал. 2011. № 5. С. 46-51.
32. Витрянский В. Некоторые проблемы защиты права собственности на недвижимость // Хозяйство и право. 2008. № 5. С. 32-41.
33. Волков А.В. Добросовестность и разумность в концепции «злоупотребление гражданским правом» // Актуальные проблемы российского права. 2009. № 3. С. 240-250.
34. Германское право. Ч. I. Гражданское уложение / пер. с нем. М.: Междунар. центр фин.-эконом. развития, 1996. 552 с.
35. Гражданское право: в 4 т. Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права / отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2006. 496 с.
36. Гражданское право: учеб. В 2 т. Т. 1 / под ред. Б.М. Гонгалло. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2017. 511 с.
37. Гражданское право: учеб. В 3 т. Т. 1 / С.С. Алексеев, И.З. Аюшеева, А.С. Васильев [и др.]; под общ. ред. С.А. Степанова. М: Проспект; Екатеринбург: Ин-т частного права, 2010. 640 с.

38. Гражданское право: учеб. в 3 т. Т. 1. 6-е изд., перераб. и доп. / Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев [и др.]; отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005. 776 с.
39. Даль В.И. Толковый словарь живого великорусского языка: в 4 т. Т. 1: А-З. М.: РИПОЛ классик, 2006. 752 с.
40. Егоров А.В. Упущенная выгода: проблемы теории и противоречия практики // Убытки и практика их возмещения: сб. ст. / отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2006. С. 68-137.
41. Зарубин А.В. Обстоятельства, позволяющие собственнику истребовать по виндикационному иску имущество от добросовестного приобретателя // Волгоградский юридический вестник. 2009. № 1. С. 34-37.
42. Иоффе О.С. Советское гражданское право. М.: Юрид. лит., 1967. 495 с.
43. Кашкарова И. Пределы осмотрительности // ЭЖ-Юрист. 2005. № 12.
44. Короткова М.В. К вопросу об обеспечении баланса интересов собственника и добросовестного приобретателя при применении статьи 302 ГК России // Законы России: опыт, анализ, практика. 2015. № 11. С. 41-45.
45. Краснова С.А. Виндикация как способ защиты вещных прав на недвижимость // Закон. 2011. № 1. С. 59-65.
46. Кузнецова О.А. К вопросу о выборе способа защиты гражданских прав // Российская правовая политика в сфере частного права: Материалы «круглого стола» журналов «Государство и право» и «Правовая политика и правовая жизнь», г. Казань, Казанский (Приволжский) федер. ун-т, 22 июня 2010 г. М.: Статут, 2011. С. 53-60.
47. Кузьмина И.Д. Правоприменительное значение требования добросовестности // Юридическая наука и практика. 2014. Т. 10. № 1. С. 42-46.
48. Ломидзе О., Ломидзе Э. Значение фактической передачи имущества собственника при его отчуждении и проблемы восстановления собственником своего владения // Хозяйство и право. 2002. № 2. С. 96-107.

49. Лоренц Д.В. Виндикация: юридическая природа и проблемы реализации: монография. М.: ИНФРА-М, 2011. 164 с.
50. Маковская А.А. Основание и размер ответственности руководителей акционерного общества за причиненные обществу убытки // Убытки и практика их возмещения: сб. ст. / отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2006. С. 329-371.
51. Маковская А.А. Судебная защита прав добросовестного приобретателя [Электронный ресурс] // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2002. № 2-3. Режим доступа: http://dpr.ru/journal/journal_9_14.htm
52. Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. 384 с.
53. Моргунов С. Соотношение виндикации и реституции как способов защиты имущественных гражданских прав // Хозяйство и право. 2005. № 5. С. 42-57.
54. Новак Д.В. Неосновательное обогащение в гражданском праве. М.: Статут, 2010. 416 с.
55. Новак Д.В., Гербутов В.С. Ключевые проблемы обязательств // Вестник ВАС РФ. 2014. № 1. С. 58-95.
56. Новикова Т.В. К вопросу о субъективном значении понятия добросовестности в российском гражданском праве // Общество и право. 2008. № 1. С. 114-116.
57. Новикова Т.В. К вопросу об объективном значении понятия добросовестности в российском гражданском праве // Современное право. 2007. № 11-1. С. 45-46.
58. Новикова Т.В. Презумпция добросовестности участников гражданских правоотношений: значение и практическое применение // Альманах современной науки и образования. 2007. № 7. В 2 ч. Ч. II. С. 127-128.
59. Новицкий И.Б. Принцип доброй совести в проекте обязательственного права // Вестник гражданского права. 2006. № 1. С. 124-181.

60. Новицкий И.Б. Римское право: учеб. для вузов. М.: Зерцало-М, 2012. 256 с.
61. Новицкий И.Б. Сделки. Исковая давность. М.: Госюриздат, 1954. 248 с.
62. Петражицкий Л.И. Права добросовестного владельца на доходы с точки зрения догмы и политики гражданского права. М.: Статут, 2002. 426 с.
63. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, частям первой, второй, третьей / под ред. Т.Е. Абовой, М.М. Богуславского, А.Ю. Кабалкина, А.Г. Лисицына-Светланова; ИГП РАН. М.: Юрайт-Издат, 2007. 1038 с.
64. Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законодательства и сравнит. правоведения. М.: Статут, 2008. 731 с.
65. Российское гражданское право: учеб. В 2 т. Т. I: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стер. М.: Статут, 2011. 958 с.
66. Рудоквас А.Д. Комментарий отдельных положений постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в свете грядущей реформы Гражданского кодекса Российской Федерации // Вестник ВАС РФ. 2010. № 7. С. 54-73.
67. Рыженков А.Я. Принцип добросовестности в обновлённом гражданском законодательстве // Пробелы в российском законодательстве. 2013. № 3. С. 68-71.
68. Свит Ю.П. Понятие и значение добросовестности и разумности в современном российском праве // Законы России: опыт, анализ, практика. 2010. № 9. С. 3-9.

69. Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. М.: Статут, 2004. 365 с.
70. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. М.: Статут, 2010. 893 с.
71. Стрельников П.А. Виндикационный иск в защите права собственности на недвижимое имущество юридических лиц // Журнал российского права. 2014. № 9. С. 53-61.
72. Суханов Е.А. Истребование вещей из чужого незаконного владения (комментарий Обзора судебной практики) // Проблемы реформирования Гражданского кодекса России. Избранные труды 2008-2012 гг. М.: Статут, 2013. С. 382-402.
73. Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. № 4. С. 6-16.
74. Теория государства и права: учеб. / отв. ред. В.Д. Перевалов. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Норма: ИНФРА-М, 2013. 496 с.
75. Тузов Д.О. Реституция при недействительности сделок и защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве. М.: Статут, 2007. 206 с.
76. Французский гражданский кодекс 1804 года. С позднейшими изменениями до 1939 г. / пер. И.С. Перетерского. М.: Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1941. 471 с.
77. Ханашевич С.К. Добросовестное приобретение имущества от неуправомоченного лица // СПС «КонсультантПлюс», 2004.
78. Хаскельберг Б.Л. Основания и способы приобретения права собственности (общие вопросы) // Гражданское право: избранные труды. Томск: Красное знамя, 2008. С. 31-70.
79. Хаскельберг Б.Л. Правовая природа и значение государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество // Гражданское право: избранные труды. Томск: Красное знамя, 2008. С. 104-154.

80. Черданцев А.Ф. Толкование советского права. М.: Юрид. лит. 1979. 168 с.
81. Черепяхин Б.Б. Виндикационные иски в советском праве // Труды по гражданскому праву. М.: Статут, 2001. С. 171-224.
82. Черепяхин Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву // Труды по гражданскому праву. М.: Статут, 2001. С. 307-442.
83. Эрделевский А. О защите права собственности на недвижимое имущество // Хозяйство и право. 2007. № 2. С. 92-96.
84. Эрделевский А. Об истребовании имущества у добросовестного приобретателя // Хозяйство и право. 2005. № 5. С. 3-10.

Материалы судебной практики

85. Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей по искам государственных органов и органов местного самоуправления (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 1 октября 2014 г.) // БВС РФ. 2015. № 2.
86. Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от граждан по искам государственных органов и органов местного самоуправления (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25 ноября 2015 г.) // БВС РФ. 2016. № 5.
87. Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения: информ. письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13 ноября 2008 г. № 126 // Вестник ВАС РФ. 2009. № 1.
88. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26 марта 2015 г. № 305-ЭС14-5473 по делу № А41-268/14 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

89. Постановление Федерального Арбитражного Суда Московского округа от 14 июля 2003 г. № КГ-А40/4369-03-П // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

90. Решение Железноводского городского суда Ставропольского края от 21 июня 2010 г. по делу № 2-338/2010 // Доступ из справ.-правовой системы «Право.ru».