

УДК 347.2/.3

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ ЗАЩИТЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ СОБСТВЕННИКА

© А.В. Каргальцев

Аннотация. Рассмотрена проблема защиты имущественных прав собственника. Изучены особенности защиты прав приобретателя обремененного недвижимого имущества, защиты прав собственника при истребовании у него имущества. Проанализированы новые категории права, образовавшиеся в гражданском законодательстве в 2020 г. Обозначены основные принципы, позволяющие осуществлять защиту прав добросовестного приобретателя.

Ключевые слова: имущественные права; защита; спор; гражданское законодательство; добросовестный приобретатель; недвижимость

При рассмотрении выбранной тематики следует сказать о том, что институт права собственности возник давно и изначально предусматривал способы его защиты. В настоящее время вопрос, связанный с правовой защитой института собственности, и, в частности, имущественных прав собственника, недостаточно изучен на доктринальном уровне и имеет много пробелов и дискуссионных вопросов, требующих детальной проработки. Данный факт вполне обоснованно подчеркивает актуальность, научную, теоретическую и фактическую значимость выбранной тематики.

Как возникали ранее, так и возникают сейчас сложности, не позволяющие должным и правильным образом защитить свое право собственности лицу, которое имеет его на законном уровне.

Главной целью данного исследования является рассмотрение актуальных вопросов, связанных с защитой имущественных прав собственника. Задачи исследования состоят в рассмотрении процесса защиты прав приобретателя обремененного недвижимого имущества; изучении защиты прав собственника при истребовании у него имущества; анализе новых категорий права, образовавшихся в гражданском законодательстве в 2020 г.

Будет справедливо отметить, что точное определение защиты права собственности до сих пор не закреплено и не существует на законодательном уровне [1]. Можно лишь наблюдать список способов, дозволен-

ных для защиты своего права собственности, которые закреплены в гражданском законодательстве¹.

Так, актуальный и наглядный пример, связанный с защитой права собственности при покупке и продаже недвижимости, – когда при продаже недвижимости имущество является обремененным, то есть на него уже имеются права третьих лиц по каким-либо основаниям. Все это является объектом для возникновения различных споров.

Суть проблемы можно свести к тому, что зачастую покупатель и не догадывается о том, что имущество, приобретенное им, находится под каким-либо обременением. Исходя из этого, он добросовестно рассчитывает на покупку «чистого» недвижимого имущества, а продавец недобросовестно подделывает документы, вводя тем самым в заблуждение покупателя.

Однако государство различными способами старается защитить имущественные права собственника при помощи издания новых нормативно-правовых актов, регламентирующих данный порядок более тщательным и должным образом.

Например, с 1 января 2020 г. вступил в силу закон², который по факту закрепил презумпцию добросовестного приобретателя и предусмотрел идеальный механизм для защиты права собственности.

Добросовестный приобретатель жилого помещения, в удовлетворении иска к которому отказано по указанному выше основанию, признается собственником с момента государственной регистрации его права собственности на данное имущество. В таком случае жилое помещение может быть истребовано у него как у добросовестного приобретателя лишь по требованию лица, не являющегося публично-правовым образованием.

Кроме того, уточняется, что течение срока приобретательной давности начинается со дня поступления вещи в открытое владение добросовестного приобретателя, а в случае, если было зарегистрировано право собственности на недвижимую вещь, – не позднее момента регистрации права. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) дополнился такой категорией, как «добросовестный приобретатель».

Закон установил, что под добросовестным покупателем недвижимости подразумевается и указывается то лицо, которое в ходе ее приобре-

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

² О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 16.12.2019 № 430-ФЗ. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

тения полагался на данные Единого государственного реестра недвижимости (далее ЕГРН). Стоит отметить, что тут ответственность перекладывается на ЕГРН.

В актуальной редакции статьи ГК РФ³, регулирующей истребование имущества от добросовестного приобретателя, отмечается, что на сегодняшний день нет больше такой возможности, как истребование имущества у добросовестного приобретателя органами публичной власти, в случае, если при его приобретении человек полагался на сведения из ЕГРН. Уточняя содержание статьи 302 ГК РФ об истребовании имущества от добросовестного приобретателя, следует отметить, что в ней находится явное основание для отказа в иске со стороны органов власти к правообладателям и собственникам недвижимости по истечении трехлетнего срока со дня выбытия помещения из государственной или муниципальной собственности.

Помимо всего прочего, благодаря поправкам, внесенным в ФЗ от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»⁴, появляется полноправная возможность для получения добросовестными приобретателями компенсационной необходимой выплаты за утраченную ими недвижимость. Сумма компенсации выбирается пострадавшим лицом самостоятельно. Так, например, исходя из общего правила, размер компенсации определяется судом, который основывается на сумме реального ущерба, однако добросовестный приобретатель имеет право потребовать исчислить компенсацию в размере кадастровой стоимости жилья.

Интересным будет отметить и действие обратной силы закона. Так, обращение в суд возможно и для тех лиц, кто лишился жилья до 1 января 2020 г. Данное право достаточно хорошо и наглядно встает на защиту добросовестного приобретателя и тем самым защищает имущественное право собственника.

Добросовестный приобретатель, у которого было истребовано жилое помещение в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования до дня вступления в силу указанных изменений, может в течение 3 лет со дня его вступления в силу обратиться с иском о выплате однократной компенсации.

Важно указать на то, что сам факт «незнания» очень трудно доказать. Так, требуется доказать суду, что были приняты все возможные ме-

³ Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

⁴ О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // СЗ РФ. 2015. № 29 (ч. I). Ст. 4344.

ры, которые подразумевают осторожность и осмотрительность перед сделкой, в том числе проверка жилья в Росреестре, так как суды однозначно будут принимать в качестве доказательства только выписки, полученные официальным и легальным путем.

Следует отметить, что судебная практика на сегодняшний день исходит из отсутствия добросовестности, когда, например, к самому моменту совершения возмездной сделки имелись притязания третьих лиц, впоследствии признанные обоснованными, если приобретателю о них было известно⁵.

Из-за закрепления в законодательстве презумпции добросовестности (пункт 3 статьи 10 ГК РФ)⁶ приобретатель не обязан доказывать наличие обстоятельств, подтверждающих его добросовестность. Поэтому сложно согласиться с противоположным выводом, сделанным в абзаце 3 пункта 24 Постановления ВАС № 8⁷.

Гражданское законодательство до сих пор не предусмотрело закрепление такой категории, как «выбытие имущества помимо воли собственника». Оно ограничивает себя лишь неким указанием на отдельные примеры (в частности: потеря, похищение вещи) и приданием перечню открытого и наглядного характера.

Логично, что данный факт не дает возможности единообразно и всецело применять нормы права, особенно в тех условиях, когда высшие судебные инстанции уклоняются от дачи соответствующих разъяснений. Нет единства мнений по поводу того, следует ли считать «иными случаями» выбытие имущества кроме воли, к примеру совершение сделок по отчуждению имущества без получения необходимого согласия (одобрения) органов опеки и попечительства, органов юридического лица и т. п. [2].

Исходя из этого, на сегодняшний день данный вид проблемы следует разрешать индивидуально при учете всех фактических обстоятельств, включая то, что собственник должен доказать обстоятельства выбытия имущества из его владения.

⁵ О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»: постановление Пленума Верховного суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 (ред. от 25.12.2018). Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

⁷ О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 (ред. от 25.12.2018). Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

Подводя итоги рассмотрения вопроса, отмечаем, что для того, чтобы разрешить проблемы, возникающие в теории и практике гражданского законодательства по защите имущественных прав собственника, нужно четко прописать нормы гражданского законодательства и не оставлять никаких пробелов. Законодатель обеспечивает защиту от нарушения законных имущественных интересов из-за недобросовестного осуществления прав: зарегистрированное право может быть оспорено в судебном порядке.

Кроме того, согласно предложенным нормам, лицо, оспаривающее зарегистрированное право в суде, вправе требовать внесения в реестр отметки о наличии судебного спора в отношении этого права (пункт 7 статьи 8.1 ГК РФ)⁸.

В настоящее время в гражданском праве России признается и трактуется необходимость восстановления механизмов защиты владения и совершенствования законодательства о защите имущественных прав собственника. В то же время не всегда суды стоят на стороне собственника имущества. А для того, чтобы в соответствии с законом разрешить какую-либо непростую ситуацию, необходимо тщательно и грамотно все продумать, так как какая-либо неточность или оговорка может привести к проигрышу в суде.

В связи с этим необходимо ввести и реализовать принцип достаточности записи реестра, то есть для приобретения недвижимого имущества будет хватать лишь одной только записи, чтобы проверить титул отчуждателя. Необходимо также реализовать такой принцип, как бесповоротность записи в реестре. Его суть заключается в том, что после истечения определенного срока после записи в реестр никакие третьи лица не будут иметь права истребовать имущество у добросовестного приобретателя.

Список литературы

1. Вальтер А.К., Сартания Д.Г. Гражданско-правовые способы защиты права собственности // Актуальные вопросы юридических наук: материалы 4 Международ. науч. конф. Чита: Изд-во «Молодой ученый», 2018. С. 22-24.
2. Новицкий И.Б. Сделки. Исковая давность // Избранные труды по гражданскому праву. М.: Статут, 2006. Т. 1. 458 с.

Поступила в редакцию 02.02.2021 г.

Отрецензирована 26.02.2021 г.

Принята в печать 24.03.2021 г.

⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Информация об авторе:

Каргальцев Артем Вадимович – магистрант по направлению подготовки «Юриспруденция». Тамбовский государственный университет им. Г.П. Державина, г. Тамбов, Российская Федерация. E-mail: akargalcev@mail.ru

CURRENT PROBLEMS ARISING IN THE PROTECTION OF PROPERTY RIGHTS OF THE OWNER

Artyom V. Kargaltsev, Master's Degree Student in "Law" Programme. Derzhavin Tambov State University, Tambov, Russian Federation. E-mail: akargalcev@mail.ru

Abstract. The problem of protecting the property rights of the owner is considered. The features of the protection of the rights of the acquirer of the encumbered real estate, the protection of the rights of the owner when the property is claimed from him have been studied. We analyze the new categories of law, formed in the civil legislation in 2020. We also outline the basic principles that allow the protection of the rights of a bona fide buyer.

Keywords: property rights; protection; dispute; civil law; bona fide buyer; the property

Received 2 February 2021

Reviewed 26 February 2021

Accepted for press 24 March 2021