

### Библиографический список

1. Афонасин Е. В. Казусы римского права : учеб. пособие / Новосибирский гос. ун-т. Новосибирск. РИНЦ НГУ, 2014.
2. Гольмстен А. Х. Исторический очерк русского конкурсного процесса. СПб., 1888. 300 с.
3. Ершов И. И. Обязательство в римском праве // Право: история, теория, практика : материалы Междунар. науч. конф. (г. Санкт-Петербург, июль 2011). СПб. : Реноме, 2011. С. 96–99 [URL: <https://moluch.ru/conf/law/archive/39/880/> (дата обращения: 21.10.2019)].
4. Законы Ману. Избранные фрагменты в переводе Г. Ф. Ильина // Бхаратия.ру. URL: <http://www.bharatiya.ru/india/zakonmanu.html> (дата обращения: 08.11.2019).
5. Иванов А.А. Римское право : учеб. пособие / под ред. Н. В. Михайловой. М., 2008. 414 с.
6. Иванов А. А. Римское право : учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция». М., 2012. 415 с.
7. Покровский И. А. История римского права. СПб. : Летний сад, 1999. 560 с.
8. Телюкина М. В. Основы конкурсного права. М. : Волтерс Клувер. 2004. 506 с.
9. Тихомиров М. К., Елифанов П. П. Соборное уложение 1649 г. М., 1961. 444 с.; Соборное уложение 1649 года. Текст, комментарии / рук. авт. коллектива А. Г. Маньков. Л., 1987. 448 с.
10. Шершеневич Г.Ф. Конкурсное право. Казань : Типография Императорского Университета, 1898. 498 с.

УДК 347.191.6

**Тресцова Елена Владимировна,**  
кандидат юридических наук, доцент,  
Ивановский государственный университет,  
г. Иваново, Российская Федерация  
[trestsova64@mail.ru](mailto:trestsova64@mail.ru)

### **К вопросу о защите прав добросовестного приобретателя недвижимого имущества**

*Автором исследуется проблема защиты прав добросовестного приобретателя недвижимого имущества. Определяется понятие его правового статуса и условия, при наличии которых он имеет право на судебную защиту. Устанавливается право на компенсацию за утраченное жи-*

лое помещение за счет казны. Делается вывод о создании механизма защиты прав добросовестного приобретателя недвижимости по аналогии с утраченным правом на жилое помещение из казны Российской Федерации.

**Ключевые слова:** приобретатель, недвижимое имущество, добросовестность, защита, жилое помещение, компенсация, казна.

**Trestsova Elena Vladimirovna,**  
candidate of law, associate professor,  
Ivanovo state University,  
Ivanovo, Russian Federation

### **On the issue of protection of the rights of a bona fide purchaser of real estate**

*The author investigates the problem of protection of the rights of a bona fide purchaser of real estate. The concept of his legal status and the conditions under which he has the right to judicial protection are defined. The right to compensation for the lost premises at the expense of Treasury is established. The conclusion is made about the creation of a mechanism for the protection of the rights of a bona fide purchaser of real estate by analogy with the lost right to housing from the Treasury of the Russian Federation.*

**Keywords:** purchaser, real estate, honesty, protection, dwelling space, compensation, Treasury.

Проблема защиты прав добросовестного приобретателя недвижимого имущества достаточно часто возникает в правоприменительной практике и требует своей оценки с позиции соблюдения баланса частных и публичных интересов. Вопрос о добросовестности приобретателя недвижимости неоднократно рассматривался законодателем в гражданском законодательстве и подвергался реформированиям в связи с правоприменительной практикой Конституционного Суда РФ, Европейского Суда по правам человека и Верховного Суда РФ [2, с. 36].

Как отмечается в постановлении Конституционного Суда РФ от 22 июня 2017 № 16-П «По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца», «добросовестным приобретателем применительно к недвижимому имуществу в контексте пункта 1 статьи 302 ГК Российской Федерации в его конституционно-правовом смысле в правовой системе Российской Федерации является приобретатель недвижимого имущества, право на которое подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом, если только из установленных судом обстоятельств дела с очевидностью не следует, что это лицо знало об отсутствии у отчуждателя права распоряжаться данным имуществом или,

исходя из конкретных обстоятельств дела, не проявило должной разумной осторожности и осмотрительности, при которых могло узнать об отсутствии у отчуждателя такого права» В связи с позицией суда условиями наличия статуса добросовестного приобретателя являются не только указание о том, что оно не знало об отсутствии у отчуждателя недвижимого имущества права на его передачу, но и предположение, в силу которого оно могло иметь возможность узнать об отсутствии у него такого права, если бы проявило должную меру разумной осторожности и осмотрительности [3, с. 51].

«Разумная осторожность» и «осмотрительность» как оценочные категории поведения приобретателя недвижимости означают совокупность проверочных действий с его стороны по отношению к отчуждаемому объекту недвижимости, выражающиеся в установлении из публичных источников информации открытых и достоверных данных о правах предполагаемого собственника на недвижимое имущество. Публичным источником информации является Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), из которого можно запросить выписку о правах субъекта на отчуждаемый им объект недвижимости. Реестр ведется на основе принципов законности основания государственной регистрации прав, достоверности вносимых в него сведений об объекте права, их ограничений (обременений) и его субъекте, публичности данных из реестра для лиц, которые обратились за получением информации в пределах сведений, установленных законом о государственной регистрации прав.

Таким образом, можно заключить, что для стабильности имущественного оборота перед оформлением юридически значимого действия на объект недвижимости любое заинтересованное лицо должно запросить информацию о собственнике или ином правообладателе недвижимой вещи. Однако должная мера разумности и осмотрительности участника гражданского оборота предполагается, пока не оспорена в суде третьим лицом. Ее нельзя гарантировать в случаях преступных действий субъектов в отношении отчуждаемого объекта недвижимости. Следовательно, необходим обеспечительный механизм защиты (восстановления) права на недвижимость в случае ее утраты по причинам, не зависящим от добросовестного приобретателя прав, за счет публичных органов.

С 1 января 2020 года в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимость» вводится новое правило о компенсации за утраченное право на жилое помещение за счет казны Российской Федерации [1, с. 91]. Оно станет возможным при наличии определенных в законе условий: субъект должен иметь статус добросовестного приобретателя жилого помещения; право на компенсацию подтверждается решением суда, вступившим в законную силу; у добросовестного приобретателя имеются убытки, возникшие в связи с истребованием от него жилого помещения, а взыскание по исполнительному документу произведено частично

или не производилось в течение шести месяцев со дня предъявления этого документа к исполнению.

Право на компенсацию за утраченное жилое помещение носит характер однократной единовременной выплаты на основании судебного акта за счет казны. Размер компенсации определяется по критерию судебного усмотрения исходя из суммы, составляющей размер реального ущерба. Он исчисляется по кадастровой стоимости жилого помещения на дату вынесения судебного решения. Из его стоимости исключаются выплаты полученных убытков в связи с истребованием у добросовестного приобретателя третьими лицами жилого помещения. Речь может идти о возмещении убытков за неправомерные действия государственного регистратора прав, самого регистрирующего органа, а также лиц, чьими неправомерными действиями были причинены убытки (нотариус, кадастровый инженер и другие). При осуществлении выплаты компенсации за утраченное право добросовестного приобретателя на жилое помещение государство приобретает регрессное право требования к виновному лицу, которое ответственно за причинение убытков при истребовании от добросовестного приобретателя жилого помещения.

Важно отметить, что нормы о праве на компенсацию имеют характер обратного действия закона и распространяются на отношения, возникшие в пределах трех лет с момента вступления указанного правила в силу. Новелла заменяет собой установление о компенсации за утрату права, зарегистрированного в ЕГРН, смысл которого заключался в следующем. Физическое лицо – собственник единственного пригодного для постоянного проживания жилого помещения, который по не зависящим от него причинам не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также физическое лицо – добросовестный приобретатель, от которого было истребовано единственное пригодное для постоянного проживания жилое помещение, имеет право на выплату за счет казны Российской Федерации однократной компенсации за утрату права собственности на такое жилое помещение. Отличие старого правила состоит в том, что право имел не только добросовестный приобретатель единственного жилого помещения, но и его собственник, если они утратили право на него по независящим от них причинам. Теперь же во внимание принимаются только интересы добросовестного приобретателя жилого помещения независимо от того, являлось ли оно единственным. Кроме того, в прежней редакции правило гарантировало компенсацию в размере не более одного миллиона рублей, что естественно не покрывало всего реального ущерба по приобретению утраченного жилого помещения [4, с. 24].

В связи с введением изменений в закон возникла уместная дискуссия о том, станет ли норма применяться судами или приобретет свойство «мертворожденного правила». Аргументами сторонников последней позиции являются доводы о том, что исполнительная система не допустит ре-

лизации таких судебных актов ввиду отсутствия в казне достаточных средств. Сама судебная система не будет заточена на рассмотрение спора, а скорее откажет в его удовлетворении и сошлется на наличие в законе иных мер решить проблему с помощью требований о возмещении убытков к их непосредственным причинителям [5, с. 88].

Другой проблемой в вопросе утраты права на недвижимое имущество добросовестному приобретателю служит ситуация, когда ущерб причиняется в результате правомерных действий государственных и муниципальных органов. Показательным примером является постановление Конституционного Суда РФ от 3 июля 2019 N 26-П «По делу о проверке конституционности статей 15, 16 и 1069 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 4 статьи 242.2 Бюджетного кодекса Российской Федерации и части 10 статьи 85 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в связи с жалобой администрации городского округа Верхняя Пышма», в котором предметом разбирательства стал вопрос о правовой неопределенности о распределении между уровнями (органами) публичной власти обязанностей по возмещению гражданам – при условии должной добросовестности, разумности и осмотрительности с их стороны – ущерба в случае сноса построек, возведенных в нарушение установленных требований на земельном участке, предоставленном местными органами государственной власти РСФСР для ведения садоводства и расположенном в охранной зоне опасного производственного объекта. Было указано на отсутствие федерального законодательства, которое должно урегулировать пробел об источнике финансирования выплаты компенсации за утраченное право на недвижимое имущество добросовестному приобретателю. Однако суд согласился с формой восстановления нарушенного права, а именно: наличием реального ущерба в связи с неправомерными действиями уполномоченного органа.

Вместе с тем в Особом мнении судьи Конституционного Суда РФ Г. А. Гаджиева правомерно указывается на то, что способ защиты права связан с правомерным причинением вреда собственникам органом, принявшим решение о сносе строений, расположенных в зоне с особыми условиями использования. По его разумению, ответ кроется в том, что основной причиной нарушений установленных в строительных нормах и правилах ограничений являлось отсутствие сведений о границах соответствующих зон отчуждений в ЕГРН, из-за чего собственники строений, а также уполномоченные на выдачу разрешительной документации на строительство органы государственной власти не имели необходимых сведений. Отсутствие норм о регистрации зон отчуждения, а также иных законоположений привело к появлению судебной практики, возлагающей все риски, связанные со строительством в зонах отчуждения, на собственников, что нельзя признать справедливым. Указанное, на наш взгляд, по-

зволяет констатировать появление системы возмещения вреда, основанной на началах не вины, а риска. Решить проблему поможет новое правило о компенсации ущерба за правомерные действия публичных органов. Изменение ограничений при установлении зоны с особыми условиями использования носит правомерный характер.

Физический износ и длительная эксплуатация газопроводов без их модернизации повышают риск техногенных аварий. Они способствуют причинению вреда имуществу и жизни собственников земельных участков и расположенных на них строений. Распределение рисков, возникающих в имущественной сфере, добросовестных собственников строений, находящихся в охранной зоне газопроводов, должна осуществляться не по правилам деликтной ответственности, а посредством выплаты компенсации за правомерные действия органов публичной власти, связанные с рисками в имущественном обороте.

Резюмируя изложенное, можно констатировать, что правило о компенсации утраченного права добросовестного приобретателя на жилое помещение необходимо распространить по аналогии закона и на случаи утраты вещных прав на иное недвижимое имущество исходя из баланса частных и публичных интересов с учетом возможных рисков. К этому есть все предпосылки, тем более что судьи Конституционного Суда РФ не всегда солидарны в оценке спорной ситуации и указывают на разно векторные варианты ее разрешения. Кроме того, полезной будет идея о создании компенсационного фонда по устранению рисковому причинению ущерба недвижимости. Правила о компенсационных фондах присутствуют в законодательстве зарубежных стран, а также в российском законодательстве о нотариальной деятельности. Полагаем, что высказанные предложения помогут обеспечить права добросовестного приобретателя недвижимости и реализовать его законные интересы в имущественном обороте.

### **Библиографический список**

1. Алистархов В. Компенсация за потерю жилья. Как это будет? // Жилищное право. 2019. № 10. С. 91–101.
2. Ахметьянова З. А., Опыхтина Е. Г. Защита добросовестного приобретателя жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2019. № 2. С. 35–38.
3. Опыхтина Е. Г. Позиции Конституционного Суда России по проблемам защиты прав добросовестного приобретателя жилой недвижимости на современном этапе // Администратор суда. 2019. № 2. С. 50–53.
4. Пластинина Н. Купили квартиру у мошенника? Получите компенсацию! // Жилищное право. 2019. № 9. С. 23–36.
5. Яковлева С. П. Влияние правовых позиций Европейского суда по правам человека на механизм защиты интересов добросовестного приобретателя жилого помещения в Российской Федерации // Российский юридический журнал. 2019. № 1. С. 88–95.