

ОСОБЕННОСТИ ПРАВООТНОШЕНИЙ ПО ДОБРОСОВЕСТНОМУ ПРИОБРЕТЕНИЮ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ВОЗМЕЗДНЫМ И БЕЗВОЗМЕЗДНЫМ СДЕЛКАМ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Пьянникова Татьяна Владимировна

магистрант 2 курса, Пермский государственный национальный исследовательский университет, РФ, г. Пермь

Сегодня актуальность института истребования у добросовестных приобретателей недвижимого имущества диктуется многочисленными судебными спорами.

Важно отметить, что вопрос о необходимости обобщения судебной практики по виндикации недвижимости у добросовестных приобретателей ставился и Президентом РФ перед Председателем Верховного Суда РФ на одной из последних встреч [6, с. 188–192].

Так, согласно ст. 302 ГК РФ [1], собственник вправе истребовать от добросовестного приобретателя имущество только в тех случаях, когда это имущество возмездно приобретено у неуправомоченного лица, о чем такой приобретатель не знал и не мог знать. Если же имущество приобретено безвозмездно, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

Как вытекает из вышеназванной нормы, виндикационный иск представляет собой иск не владеющего собственника, и характеризуется четырьмя признаками:

- наличие у истца права собственности на истребуемую вещь или иного права на обладание вещью;
- утрата собственником фактического владения вещью;
- возможность выделить вещь с помощью индивидуальных признаков из однородных вещей;
- нахождение вещи в чужом незаконном владении.

При этом, для удовлетворения судом виндикационных требований необходима совокупность указанных выше фактов, отсутствие же или недоказанность хотя бы одного из них неизбежно влечет отказ в удовлетворении иска.

Далее, согласно абз. 2 п. 36 совместного Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ, доказательством права собственности на недвижимое имущество является выписка из ЕГРП (ныне из ЕГРН). При отсутствии государственной регистрации право собственности может быть доказано с помощью иных предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца. Одновременно, факт нахождения имущества на балансе лица сами по себе не являются доказательствами права собственности или законного владения [3].

Таким образом, добросовестный приобретатель вынужден руководствоваться исключительно сведениями из ЕГРН [5, с. 16–19], что ограничивает его возможности по доказыванию [4, ч. 75]. Кроме того сведения из ЕГРН носят относительный характер, что не позволяет приобретателю имущества быть достоверно убежденным в наличии подтверждаемых им прав.

Также в ст. 223 ГК РФ закреплено нормоположение, согласно которому недвижимое

имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента ее регистрации, за исключением случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество. Таким образом, наличие либо отсутствие регистрации права не является единственным основанием добросовестного владения.

Данное положение также, по непонятной причине, имеет в виду возникновение права собственности у добросовестного приобретателя только недвижимого имущества. Считаю необходимым исправить данную неточность путем включения в ГК РФ нормы, устанавливающей основания возникновения права собственности у добросовестного приобретателя как недвижимого, так и движимого имущества.

Весьма неполным и противоречивым является также регулирование такого основания возникновения права собственности, как истечение приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ). Нормы, содержащиеся в ст. 234 ГК РФ, требуя во всех случаях истечения срока приобретательной давности для недвижимого имущества в течение пятнадцати лет, явно не учитывают баланс интересов сторон гражданского оборота.

Одновременно, необоснованным является норма, согласно которой срок приобретательной давности продолжает течь и в случаях принятия судом решения об отказе собственнику в удовлетворении иска об истребовании имущества у добросовестного владельца.

Данное правило приводит фактически к выбытию объекта недвижимости из гражданского оборота на такой срок. Автор предлагает в названных случаях установление нормы, согласно которой отказ собственнику в истребовании имущества у добросовестного приобретателя должно служить основанием не начала исчисления срока приобретательной давности, а непосредственным основанием возникновения права собственности у владельца имущества.

Кроме того, срок приобретательной давности фактически становится неопределенным в силу п. 4 ст. 234 ГК РФ, согласно которому течение срока приобретательной давности начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям о виндикации недвижимости.

Данная норма, во-первых, увеличивает необходимый фактический срок владения имуществом с целью приобретения права собственности на него, а во-вторых, такой срок становится неопределенным в силу п. 1 ст. 200 ГК РФ (течение срока исковой давности по виндикационному иску начинается со дня, когда собственник узнал или должен был узнать о нарушении своего права).

Такое положение не способствует правовой определенности судьбы соответствующего недвижимого имущества в гражданском обороте.

Представляется, что в целях защиты интересов добросовестного давностного владельца имущества, по примеру развитых зарубежных правовых порядков (см. например, § 941 Гражданского уложения Германии), предъявление иска об истребовании имущества должно прерывать течение срока приобретательной давности [7, с. 38].

Кроме того, возникновение права собственности у добросовестного приобретателя регулируется не нормами о приобретательной давности, а специальными правилами п. 3 ст. 234 ГК РФ [8, с. 124].

Достаточно противоречивы и положения действующего законодательства о залоге, в части регулирования последствий отчуждения предмета залога без согласия залогодержателя. Так, в соответствии со ст. 39 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [2], в случае отчуждения предмета залога без согласия залогодержателя последний вправе потребовать признания данной сделки недействительной.

Вместе с тем, ст. 351 ГК РФ устанавливает иное правило, согласно которому последствием распоряжения предметом залога без согласия залогодержателя является права залогодержателя на досрочное исполнение залогового обязательства, либо на обращение взыскания на заложенное имущество.

В судебной же практике существует и третий подход – сделка по отчуждению заложенного имущества признается судами ничтожной, добросовестный приобретатель такого имущества становится его собственником, а залоговые права признаются прекращенными.

Сложившиеся противоречия между федеральным кодифицированным актом, специальным федеральным законодательством и судебной практикой может быть разрешено по правилам устранения коллизий в праве исключительно в пользу специализированного законодательства об ипотеке.

Однако, на наш взгляд признание в указанном случае добросовестного приобретателя заложенного имущества его собственником является справедливым и обоснованным. Вместе с тем, такая ситуация не должна прекращать залоговые правоотношения, она должна становиться основанием досрочного расторжения договора и возмещения убытков залогодержателя. Такая практика способствует в складывающихся многосубъектных правоотношениях учесть и защитить права и законные интересы каждой стороны.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. 07.02.2017) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон РФ от 16.07.1998 №102-ФЗ (ред. от 01.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.
3. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 // Вестник ВАС РФ, 2010. № 6.
4. Алистархов В. Уязвимость позиций добросовестных приобретателей // Жилищное право. 2014. № 7. С. 75–86.
5. Бурдаков И.К. Истребование жилых помещений у добросовестных приобретателей. Обзор судебной практики // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 6. С. 16–19.
6. Кабашный Е.Г. Проблемы виндикации недвижимого имущества у добросовестного приобретателя // Власть Закона. 2015. № 3. С. 188–192.
7. Подшивалов Т.П. Защита интересов добросовестного приобретателя в законодательстве России и зарубежных стран // Законы России: опыт, анализ, практика. 2015. № 11. С. 37–40.
8. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк – М.: Статут, 2017. 560 с.