

УДК 247.232

DOI: 10.34670/AR.2025.36.36.032

Правовое положение добросовестных приобретателей имущества в условиях признания недействительной первоначальной сделки

Бувака Наталья Анатольевна

Доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин,
Дальневосточный юридический институт
Министерства внутренних дел Российской Федерации им. И.Ф. Шилова,
680000, Российская Федерация, Хабаровск, ул. Ленина, 68;
e-mail: nabu@inbox.ru

Аннотация

В статье анализируется правовое положение добросовестных приобретателей в Российской Федерации – граждан, законно купивших имущество, но столкнувшихся с его изъятием из-за недействительности первоначальной сделки. Несмотря на нормы Гражданского кодекса Российской Федерации, на практике такие лица часто остаются без защиты: суды склонны вставать на сторону первоначальных собственников, бремя доказывания добросовестности ложится на покупателя, а механизмы компенсации убытков отсутствуют. Рассматриваются типичные риски – мошеннические схемы, оспаривание сделок, арест имущества, связанного с преступлениями, – а также пути минимизации угроз: юридическая экспертиза, титульное страхование, безопасные способы расчётов. Автор подчёркивает необходимость законодательных реформ, унификации судебной практики и развития институтов правовой защиты для обеспечения стабильности гражданского оборота и доверия к правовой системе.

Для цитирования в научных исследованиях

Бувака Н.А. Правовое положение добросовестных приобретателей имущества в условиях признания недействительной первоначальной сделки // Вопросы российского и международного права. 2025. Том 15. № 10А. С. 257-261. DOI: 10.34670/AR.2025.36.36.032

Ключевые слова

Добросовестный приобретатель, защита прав собственности, недействительность сделки, судебная практика, правовая защита граждан, гражданский оборот, имущественные споры.

Введение

В современном правовом обществе предполагается, что соблюдение закона – это надёжная защита. Однако на практике даже самый честный и внимательный гражданин может оказаться в ловушке, из которой сложно выбраться без серьёзных потерь. Особенно уязвимой категорией являются так называемые добросовестные приобретатели – лица, которое приобрело имущество (движимое или недвижимое) по законной сделке, не зная и не имея оснований знать, что продавец не имел права распоряжаться этим имуществом. Почему это происходит – и как система защищает (или не защищает) честных приобретателей?

Основное содержание

Согласно статье 302 Гражданского кодекса РФ (статья 302), добросовестный приобретатель – это человек, который приобрёл имущество у лица, не имевшего права его отчуждать, но сделал это без умысла, за плату и в порядке, предусмотренном законом. В идеале закон должен защищать таких граждан, особенно если они проявили должную осмотрительность. Но реальность часто оказывается иной.

Рассмотрим типичные ситуации, в которых страдают добросовестные приобретатели.

Наиболее частый сценарий – когда человек покупает квартиру, оформляет все документы, регистрирует право собственности через Росреестр. Однако через некоторое время выясняется, что предыдущий собственник был признан недееспособным, или сделка была совершена под давлением, или один из наследников оспаривает продажу. Суд может признать сделку недействительной, и новый собственник рискует остаться и без жилья, и без денег.

Нельзя не отметить мошеннические схемы с поддельными документами. Мошенники всё чаще используют поддельные доверенности, решения судов или свидетельства о праве на наследство. Добросовестный покупатель не всегда в состоянии проверить подлинность всех документов, особенно если они оформлены «по всем правилам». После раскрытия аферы новоиспечённого собственника могут лишить имущества, а возмещение убытков – долгая и не всегда успешная процедура.

Как пример, если автомобиль ранее был угнан, а затем легализован мошенниками через поддельные документы, новый владелец может быть вынужден вернуть авто настоящему хозяину.

Если рассматривать дела о наследстве – наследник, не зная о существовании других претендентов, продаст свою долю, а потом появится «забытый» наследник, который может оспорить сделку. Даже если покупатель проверял выписку из ЕГРН и другие документы, он всё равно может быть признан недобросовестным – особенно если суд сочтёт, что он «должен был знать» о рисках.

Также если имущество, приобретённое добросовестно, впоследствии оказывается связанным с преступлением (например, использовалось для легализации преступных доходов), правоохранительные органы могут наложить на него арест. Даже при доказанной добросовестности приобретателя процесс снятия ареста может занять годы, а иногда – и вовсе не увенчаться успехом.

Почему же защита добросовестных приобретателей остаётся недостаточной? Несмотря на нормы, призванные охранять добросовестных приобретателей, на практике суды сталкиваются с противоречиями.

Во-первых судебная практика неоднозначна. Бремя доказывания добросовестности лежит на покупателе, а это сложно, особенно если прошло много времени. Российские суды нередко склоняются на сторону «оригинального» собственника, особенно если речь идёт о жилье или уязвимых категориях граждан (пенсионеры, дети, инвалиды). Добросовестность приобретателя может быть поставлена под сомнение на основе субъективных критериев.

Во-вторых, отсутствует система компенсации убытков. Даже если суд признает покупателя добросовестным, это не означает автоматического возмещения ущерба. Даже если суд признает приобретателя добросовестным и оставит за ним право собственности, это не компенсирует моральных и финансовых издержек: юридические услуги, упущенная выгода, моральный вред.

В-третьих, если стоит вопрос о приобретении недвижимости, несмотря на развитие цифровых технологий, Росреестр не всегда проверяет «историю» объекта недвижимости на наличие споров, арестов или исков. Выписка из ЕГРН отражает сведения только на момент запроса. Таким образом, регистрация не всегда гарантирует законность.

Что же делать добросовестному приобретателю, чтобы снизить риски?

Необходимо проверять не только документы, но и историю сделки: обратить внимание на цепочку собственников, длительность владения, наличие судебных споров.

Квалифицированная юридическая поддержка крайне важна при заключении крупных сделок. Целесообразно воспользоваться услугами профессионального юриста, даже если это кажется перестраховкой. Иногда несколько тысяч рублей за консультацию спасают миллионы.

Рационально обеспечить защиту прав собственности посредством титульного страхования – это относительно новый, но уже доступный инструмент на российском рынке. Он покрывает риски утраты права собственности из-за недействительности сделки.

Каждый этап сделки должен быть надлежащим образом зарегистрирован: от предварительного договора до расчётов через банковскую ячейку или аккредитив – это снижает риск потери денег.

Вне всякого сомнения требуются изменения в законодательстве. Общественные организации и правозащитники неоднократно предлагали:

- ввести презумпцию добросовестности при наличии регистрации права;
- создать фонд компенсаций для добросовестных приобретателей, пострадавших от мошенничества;
- ужесточить ответственность регистрирующих органов за ошибки в ЕГРН.

Заключение

Пока эти инициативы не реализованы. Правовая неопределённость, пробелы в законодательстве и не всегда справедливая судебная практика делают его положение уязвимым. Для укрепления правовой стабильности и доверия, в первую очередь к рынку недвижимости, необходимы не только улучшения в законодательстве, но и единая, предсказуемая судебная практика, а также развитие институтов правовой защиты – таких как страхование титула и надёжная публичная система сведений об имуществе.

Библиография

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301. – Ст. 302.
2. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 29. – Ст. 4344.
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2015. – № 10.
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 2017 г. № 24 «О некоторых вопросах применения законодательства о договоре купли-продажи» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2017. – № 10.
5. Бондаренко Д.В. Презумпция добросовестности: реализация в гражданском праве России и зарубежных странах // Юридический вестник МГИМО. – 2024. – № 2. – С. 141–154.
6. Егоров А.В. Проблемы защиты добросовестного приобретателя недвижимого имущества // Актуальные проблемы гражданского права. – 2021. – № 3. – С. 112–125.
7. Иванов А.А. Регистрация прав на недвижимость и гарантии добросовестного приобретателя // Право и экономика. – 2022. – № 11. – С. 54–63.
8. Лаптева А.В. Титульное страхование как инструмент защиты прав добросовестных приобретателей недвижимости // Вестник Арбитражного суда. – 2023. – № 2. – С. 88–102.
9. Новоселова Л.А. Защита прав добросовестного приобретателя: баланс интересов участников гражданского оборота // Хозяйство и право. – 2021. – № 9. – С. 22–35.
10. Обзор судебной практики по делам о защите прав добросовестных приобретателей (информационный материал Верховного Суда РФ, 2023 г.). – URL: <https://www.supcourt.ru> (дата обращения: 15.11.2025).
11. Право собственности и защита добросовестных приобретателей: сравнительно-правовой анализ / Под ред. Е.А. Суханова. – М.: Юрайт, 2023. – 320 с.
12. Рябов В.А. Проблемы доказывания добросовестности в спорах о признании сделок недействительными // Арбитражная практика. – 2022. – № 6. – С. 33–47.

Legal Status of Bona Fide Purchasers of Property in Conditions of Invalidity of the Original Transaction

Natal'ya A. Buvaka

Associate Professor of Civil Law Disciplines Department,
I.F. Shilov Far Eastern Law Institute
of the Ministry of Internal Affairs of the Russian Federation,
680000, 68 Lenina str., Khabarovsk, Russian Federation;
e-mail: nabu@inbox.ru

Abstract

The article analyzes the legal status of bona fide purchasers in the Russian Federation - citizens who lawfully purchased property but faced its seizure due to invalidity of the original transaction. Despite the norms of the Civil Code of the Russian Federation, in practice such persons often remain unprotected: courts tend to side with original owners, the burden of proving good faith falls on the purchaser, and mechanisms for compensation of losses are absent. Typical risks are considered - fraudulent schemes, contesting transactions, seizure of property related to crimes - as well as ways to minimize threats: legal examination, title insurance, secure payment methods. The author emphasizes the necessity of legislative reforms, unification of judicial practice, and development of legal protection institutions to ensure stability of civil turnover and trust in the legal system.

Buvaka N.A.

For citation

Buvaka N.A. (2025) Pravovoye polozheniye dobrosovestnykh priobretateley imushchestva v usloviyakh priznaniya nedeystvitel'noy pervonachal'noy sdelki [Legal Status of Bona Fide Purchasers of Property in Conditions of Invalidity of the Original Transaction]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 15 (10A), pp. 257-261. DOI: 10.34670/AR.2025.36.36.032

Keywords

Bona fide purchaser, protection of property rights, invalidity of transaction, judicial practice, legal protection of citizens, civil turnover, property disputes.

References

1. The Civil Code of the Russian Federation (Part one) of November 30, 1994, No. 51-FZ // Collection of legislation of the Russian Federation. – 1994. – No. 32. – Art. 3301. – Art. 302.
2. Federal Law of July 13, 2015, No. 218-FZ "On State registration of real estate" // Collection of legislation of the Russian Federation. 2015. No. 29. – Article 4344.3.
- Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation dated June 23, 2015 No. 25 "On the application by Courts of certain Provisions of Section I of Part One of the Civil Code of the Russian Federation" // Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation. – 2015. – № 10.
4. Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation dated August 24, 2017 No. 24 "On some issues of the application of legislation on the contract of sale" // Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation. – 2017. – № 10.
5. Bondarenko D.V. The presumption of good faith: implementation in the civil law of Russia and foreign countries // MGIMO Law Bulletin. – 2024. – No. 2. – pp. 141-154.
6. Egorov A.V. Problems of protection of a bona fide buyer of real estate // Actual problems of civil law. – 2021. – No. 3. – pp. 112-125.
7. Ivanov A.A. Registration of real estate rights and guarantees of a bona fide buyer // Law and economics. – 2022. – No. 11. – pp. 54-63.
8. Lapteva A.V. Title insurance as a tool to protect the rights of bona fide purchasers of real estate // Bulletin of the Arbitration Court. – 2023. – No. 2. – pp. 88-102.
9. Novoselova L.A. Protection of the rights of a bona fide acquirer: balance of interests of participants in civil turnover // Economy and Law. – 2021. – No. 9. – pp. 22-35.
10. Review of judicial practice in cases of protection of the rights of bona fide purchasers (information material of the Supreme Court of the Russian Federation, 2023). – URL: <https://www.supcourt.ru> (date of application: 11/15/2025).
11. Property rights and protection of bona fide purchasers: comparative legal analysis / Edited by E.A. Sukhanov. Moscow: Yurait, 2023. 320 p.
12. Ryabov V.A. Problems of proving good faith in disputes on the recognition of transactions as invalid // Arbitration practice. – 2022. – No. 6. – pp. 33-47.