

*Семенюк Роман Владимирович,  
студент магистратуры  
2 курс, институт права  
ВолГУ  
Россия, г. Волгоград*

## **К ВОПРОСУ О ДОБРОСОВЕСТНОСТИ ПРИОБРЕТАТЕЛЯ В ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ СДЕЛКАХ**

***Аннотация:** Статья посвящена вопросу понимания и проблемам доказывания добросовестности приобретателя. Автор разбирает существующий механизм признания добросовестности приобретателя, анализирует судебную практику.*

***Ключевые слова:** добросовестный приобретатель, недействительность сделки, реституция.*

***Annotation:** The article deals with the issue of understanding and the problems of proving the trustworthiness of the transferee. The author analyzes the existing mechanism for recognizing the integrity of the transferee, analysing the judicial practice.*

***Key words:** Good faith purchaser, invalidity of transaction, restitution.*

Пункт 5 ст. 10 ГК РФ презюмирует добросовестность субъектов правоотношений в гражданском праве. Однако в рамках обычной экономической деятельности, несмотря на прямые требования закона, к сожалению, довольно часто встречаются случаи, когда далеко не все контрагенты ведут себя добросовестно.

В частности является весьма распространенным случай, когда одно лицо продает другому вещь, не имея на это права. В результате такая сделка не может считаться действительной. Отчуждая вещь по договору купли-продажи либо

поставки, продавец передает покупателю, заказчику не только саму вещь в материальном смысле, но также и право собственности. Однако передача права собственности не сможет произойти, если данная вещь принадлежит не продавцу, а третьему лицу, либо же третье лицо имеет какие-либо иные права требования на эту вещь, тем самым ограничивая возможность на ее отчуждение.

Подобная сделка, направленная на отчуждение вещи не может признаваться действительной и не несет никаких правовых последствий. Законный собственник в любой момент может заявить свои права на вещь. В результате в порядке реституции все нарушенные права должны восстановиться, а вещь вернуться к исходному владельцу.

Однако в этом случае возникает новая несправедливость, ведь конечный покупатель вещи зачастую является добросовестным. Он мог действовать разумно, в соответствии с законом, не зная и не имея возможности знать, что заключение сделки купли-продажи незаконно и безосновательно.

Понятие добросовестного покупателя вводится законодателем в ГК РФ в рамках норм, посвященных урегулированию процедуры истребования собственности ее законным владельцем.

Наличие в данной процедуре добросовестного покупателя значительно усложняет ее, поскольку происходит конфликт интересов между двумя сторонами, ни одна из которых не нарушала действующего законодательства.

Кроме того само наделение лица статусом добросовестного покупателя содержит в себе достаточное количество сложностей, связанных в частности с субъективной природой явления добросовестности и сложностью ее доказывания и подтверждения.

Гражданский кодекс не содержит перечня критериев, подтверждающих добросовестность лица. Попытка разработать такой перечень была осуществлена в рамках постановления пленума ВС, однако и этот перечень нельзя считать исчерпывающим, поскольку, как уже было указано ранее, добросовестность является понятием субъективным и относительным и каждый конкретный

случай необходимо рассматривать отдельно, тщательно изучая все обстоятельства.

Итак, как уже было сказано ранее Гражданский кодекс Российской Федерации вводит понятие добросовестного покупателя в статье 302 «Истребование имущества от добросовестного приобретателя». В рамках данной статьи законодатель устанавливает, что при условии признания покупателя добросовестным в ряде случаев собственник имеет право истребовать принадлежащую ему на праве собственности вещь, а в ряде он такой возможности лишается. Данный вопрос будет разобран позднее, а для начала необходимо разобраться с пониманием дефиниции «добросовестный покупатель». Важность глубокого понимания данной дефиниции, а также определения всех признаков и критериев добросовестности покупателя заключается в том, что у недобросовестного приобретателя законный собственник имеет

Итак, исходя нормы указанной статьи ГК РФ можно заключить, что под добросовестным покупателем законодатель понимает лицо, которое приобрело имущество на возмездной основе у субъекта, который не был уполномочен на отчуждение данного имущества, при чем приобретатель не знал и не мог знать об этом.

Исходя из изложенного определения можно сразу выделить несколько критериев, соблюдение которых обязательно для признания лица добросовестным:

1. Вещь должна быть приобретена покупателем на возмездной основе. Возмездная основа подразумевает, что приобретенная вещь должна быть в полном размере оплачена покупателем. При этом законодатель также уточняет, что приобретением вещи на безвозмездной основе будет считаться также ситуация, при которой на дату, когда покупателю стало известно о том, что вещь была получена им незаконно, оплата не была произведена вовсе, была произведена в неполном объеме, либо еще не наступило иное встречное исполнение.

2. Лицо, которое приобрело вещь, не знало и не могло знать, что приобретает вещь незаконно, что лицо, отчуждающее вещь не имеет на это права. Иными словами, покупатель должен искренне полагать, что участвует в обычных экономических отношениях и заключаемая им сделка не нарушает ничьих прав.

Причем законодатель требует, чтобы покупатель не только доказал, что он не знал о неправомерности отчуждения вещи, но и не мог знать. Последняя формулировка подразумевает, что лицо обязано предпринять все разумные и возможные меры, которые могли бы позволить достоверно определить, что продавец является собственником вещи, либо лицом, уполномоченным на ее отчуждение.

Важно отметить, что действующее законодательство становится на сторону покупателя и вводит презумпцию добросовестности покупателя, которая подразумевает, что покупатель является добросовестным, до тех пор, пока не будет доказано обратное.

Следует отметить при этом, что существование данной презумпции на практике мало облегчает работу покупателя. Поскольку для признания его добросовестным необходимо не только не знать о незаконности сделки, но и не иметь возможность знать об этом, то как правило именно покупатель и подтверждает в суде, что будучи добросовестным участником сделки он действовал разумно и предпринял все возможные и необходимые меры для установления права продавца на отчуждение имущества.

Резюмируя вышеизложенное, законодатель устанавливает необходимость совокупности обоих критериев для признания покупателя добросовестным в целях защиты его прав и пресечению изъятия у него добросовестно приобретенного имущества.

Так, если покупатель знал или мог знать о том, что приобретает имущества у лица, которое не уполномочено на отчуждение и продажу данного имущества, то говорить о добросовестности такого покупателя представляется невозможным в силу уже хотя бы семантического наполнения концепта добросовестности.

При этом законодатель также устанавливает, что даже в случаях, когда покупатель добросовестно заблуждался, приобретая имущество у неуправомоченного на то лица, если такое имущество было приобретено им на безвозмездной основе, то оно всегда может и должно быть изъято в пользу его законного собственника (данное правило не распространяется на отношения, объектами которых являются деньги и ценные бумаги на представителя) .

Очевидно, что указанные два критерия, вытекающие из данного в Гражданском кодексе определения добросовестного лица являются слишком широкими и неоднозначными для возможности надления лица статусом добросовестного покупателя судом.

Более подробный перечень обстоятельств, подтверждающих добросовестность лица, стал результатом обширной судебной практики и был отражен в обзорах судебной практики и Постановлении Пленума ВАС. Данный перечень не является и не может являться закрытым. Таким образом законодатель представляет покупателю неограниченную возможность подтверждения своей добросовестности, неограниченное количество возможных доказательств для подтверждения своей правовой позиции в суде.

Среди них выделяются, например, одним из наиболее весомых обстоятельств, доказывающих добросовестность покупателя в сделках, связанных с приобретением недвижимости, является отсутствие записи в ЕГРН об ином собственнике недвижимости, которые не является продавцом, а также отметки о судебном разбирательстве по поводу данного имущества на момент заключения сделки. Еще одно важное основание заключается в том, что у лица не могло возникнуть подозрений относительно права продавца на продажу имущества ввиду очевидных обстоятельств, таких, как, например, необоснованно низкая цена.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что действия законодателя направлены на реализацию и поддержание действия принципа добросовестности участников гражданских правоотношений. В частности, законодатель обеспечивает защиту законных прав и интересов добросовестных покупателей,

ставших жертвами незаконных действий контрагентов. Более того, законодатель вводит презумпцию добросовестности приобретателя.

Таким образом, для того чтобы не допустить подобных осложнений в будущем, ну или хотя бы обезопасить себя на тот случай, если контрагент все-таки окажется недобросовестным, покупателю необходимо совершить все возможные и разумные действия, направленные на то, чтобы выяснить права продавца на продажу вещи, настоящего собственника этого имущества, а также сведения о наличии либо отсутствии обременений данного имущества.

#### **Использованные источники:**

1. Катунин, Д. Добросовестный приобретатель для реституции не помеха? // Бизнес-адвокат. — 2006. — № 23. — С. 23.
2. Постановление Пленума Верховного суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // СПС Консультант +
3. Иншакова А.О., Кагальницкова Н.В. Обновленные законодательные подходы определения притворности сделки: традиционная доктрина и реформа ГК РФ // Гражданское право. – 2016. - №6. – С.3-5.