

Попова Анастасия Сергеевна

студентка

Фирсова Наталья Викторовна

канд. юрид. наук, доцент

ФГБОУ ВО «Башкирский государственный университет»

г. Уфа, Республика Башкортостан

ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ ИСТРЕБОВАНИИ ИМУЩЕСТВА У ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ

Аннотация: статья посвящена исследованию добросовестности приобретателя, а также истребованию имущества у него. На основании анализа теоретических положений, научных точек зрения о термине «добросовестность приобретателя» сделан вывод о том, когда и в каких случаях у него может быть истребовано имущество.

Ключевые слова: добросовестный приобретатель, истребование имущества, незаконный владелец, собственник.

Наш современный мир построен на продажах, необходимо знать, как не остаться без своих прав собственности в ситуации мошенничества. В судебной практике часто встречаются случаи истребования имущества у добросовестного приобретателя, часто такие иски вызывают проблемы и затруднения у правоприменителя. Из этого можно сделать вывод, что данная тема актуальна для изучения. Перед нами встают следующие вопросы: как не лишиться своих прав на вещь, если ты добросовестный покупатель? Как можно вернуть свои права на имущество, если оно было незаконно отчуждено?

Для начала разберемся, кто же является добросовестным покупателем. Нормативный источник, к которому следует обратиться – Гражданский Кодекс Российской Федерации (ГК РФ) [1]. В соответствии с частью 1 статьи 302 ГК РФ, добросовестным приобретателем можно считать того, кто возмездно приобрел вещь у лица, которое не имело право на отчуждение данной вещи, но при этом покупатель не был осведомлен о том, что приобретает имущество не у законного

собственника и никак не мог об этом знать. В данной статье выделено две характеристики добросовестного покупателя это возмездность сделки и незнание покупателя, что имущество приобретено у незаконного собственника. Ознакомившись с Постановлением Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [2] можно выделить несколько критериев, по которым можно отличить добросовестного покупателя от недобросовестного. Приобретатель признается недобросовестным, если к моменту совершения возмездной сделки он знает о притязании на это имущество третьих лиц, причем эти притязания впоследствии должны быть признаны судом правомерными.

Приведем пример из судебной практики, где наглядно отражаются данные критерии, приведенные в вышеуказанных Постановлениях. Индивидуальный предприниматель Н. предъявил иск об истребовании мобильного телефона из незаконного владения гражданина К. В доказательство предъявленных требований истец Н. разъяснил, что мобильный телефон, принадлежащий ему на праве собственности, был передан индивидуальным предпринимателем гражданину К. по договору аренды. Через некоторое время арендатор К. продал спорное оборудование ответчику Л. Поскольку гражданин К. не имел права отчуждать данный мобильный телефон, значит он является незаконным владельцем. При защите своего права собственности ответчик Л. ссылался на возмездность сделки, а также свою добросовестность. Приобретенный гражданином Л. мобильный телефон был оплачен. Суд первой инстанции отказался удовлетворить иск индивидуального предпринимателя Н., то есть с ответчиком Л. Далее индивидуальный предприниматель Н. обратился в суд апелляционной инстанции. Предприниматель Н. указал, что оплата была проведена после того, как гражданин Л. получил копию искового заявления по данному делу, следовательно, в момент оплаты приобретатель Л. знал, что на мобильный телефон претендует третье лицо Н. Суд апелляционной инстанции отменил решение, принятое судом первой инстанции и признал иск индивидуального предпринимателя Н. правомерным. Основанием,

для вынесения данного решения стало то, что ответчик, ко времени оплаты уже знал, что приобретает имущество у незаконного владельца, а значит, он автоматически становится недобросовестным приобретателем. Можно сделать вывод, что при установлении такого параметра, как возмездность, необходимо уделять внимание не только на то, что договор заключен на возмездной основе, но и то, когда эта возмездность была исполнена.

В каких случаях имущество может быть истребовано у добросовестного приобретателя? Вновь обратимся к статье 302 ГК РФ, если законный собственник или лицо, у которого имущество находилось во владении, потеряли имущество, подверглись хищению или же исчезло из их владения любым способом, не по их воли. Также, в случае, когда имущество перешло во владение другого лица на безвозмездной основе. В данных ситуациях можно истребовать имущество у добросовестного приобретателя. Считаю необходимым обратиться к мнению известного юриста, профессора, доктора юридических наук С.В. Потапенко [5]. Он указывает, что сама по себе добросовестность не является столь достаточным основанием для того, чтобы у приобретателя возникло право собственности на данное имущество. В соответствии с законом такое право может возникнуть только у того приобретателя, у которого собственник не вправе истребовать недвижимое имущество, утраченное им. Это одно из самых существенных обстоятельств, без которого добросовестный приобретатель лишается владения и соответственно не может стать собственником. Также важное значение имеет факт передачи имущества собственником неуправомоченному отчуждателю по своей воле, пишет С.В. Потапенко. Имущество не может быть истребовано у добросовестного приобретателя, когда виндикационный иск заявляет собственник, который произвел отчуждение имущества по недействительной сделке, так как тут присутствует воля собственника, пусть сделка и недействительна. Е.М. Тужилова-Орданская, доктор юридических наук, профессор пишет, что собственником приобретенного по сделке имущества добросовестный приобретатель считается с момента государственной регистрации его права собственности, пока не доказано обратное [4].

Когда возникает спорная ситуация, каждая из сторон спора должна доказать определенные позиции. Так собственник должен удостоверить факт выбытия из его владения, или же лица, которому было предано во владение имущество, при наличии такого, против их воли. Приобретатель доказывает в первую очередь возмездную основу приобретения имущества, а также то, что он не был осведомлен о приобретении имущества от незаконного владельца.

На практике встречается много примеров по данному вопросу, рассмотрим одно из определений ВАС РФ [3]. Предприятие подало иск о признании недействительным договора купли-продажи нежилых зданий, заключенного между компанией «Сити Инвест Строй», являющегося продавцом и обществом «Гидрострой», который представляется покупателем, а также истребовании указанных зданий из незаконного владения общества «Гидрострой». «Гидрострой» в доказательство своей правоты высказало следующее, договор купли-продажи спорного имущества, заключенный между ним и «Сити Инвест Строй», был признан постановлением суда по другому делу недействительным. Ответчик «Сити Инвест Строй» при защите использовал то, что он является добросовестным приобретателем данного имущества, так как оплатил его и за ним зарегистрировано право собственности. Суды первой, апелляционной и кассационной инстанций приняли сторону «Гидростроя» и признали его добросовестным приобретателем. Вышеуказанные суды постановили, что имущество было передано на реализацию по воле лица, владеющего им на праве хозяйственного ведения. В данной ситуации, «Гидрострой» является добросовестным приобретателем спорного имущества, поскольку общество не знало и не могло знать, что сделка, заключенная «Сити Инвест Строй» с истцом, впоследствии будет признана недействительной.

На данном этапе законодательства остается спорным вопрос о доказывании добросовестности приобретателя и истребовании имущества у него. Уровень мошенничества настолько велик, что никто не может застраховать себя от риска истребования вещи из собственного владения. На мой взгляд, следует ввести точ-

ные сроки, в течение которых, может быть истребовано имущество у добросовестного приобретателя. Это поможет добросовестному приобретателю стать полноценным собственником вещи, быстрее, чем истечет срок приобретательной давности. Приобретателю при покупке имущества следует убедиться, что он приобретает вещь именно у законного собственника. Что же касается собственников, то им при утере из своего владения имущества любым способом, не зависящим от их воли, они должны немедленно известить соответствующие органы об утрате владения над определенной вещью, это поможет, столкнувшись с данной проблемой, вернуть вещь законному владельцу.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 2 октября 2016 г.) // Российская Газета. 2008. 24 марта.

2. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. №10/22 г. Москва «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (с изменениями и дополнениями от 23 июня 2015 г. // Российская Газета. 2010. 21 мая.

3. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 апреля 2008 г. №4409/08 // Официальный сайт Федеральных Арбитражных Судов Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.arbitr.ru/?makelist=1&pg=513&id_sec=352&numfound=19387&d1=&d2=&d1Ins=&d2Ins=&doc_num=&doc_name=&id_admin_body=0&id_doc_type=0&id_sort=2 (дата обращения: 04.12.2016).

4. Тужилова-Орданская Е.М. Может ли возникнуть право собственности у добросовестного приобретателя недвижимости? // Аграрное и земельное право. – 2011. – С. 16.

5. Потапенко С.В. Правовой статус добросовестного приобретателя // Официальный сайт Верховного Суда Республики Хакасия [Электронный ресурс]. –

Режим доступа: http://vs.hak.sudrf.ru/modules.php?name=press_dep&op (дата обращения: 04.12.2016).