

# МЕЖДУНАРОДНО-ПРАВОВЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНО-ПРАВОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

---

УДК 347.233  
ББК 67.404.021

## О НЕОБХОДИМОСТИ СОЗДАНИЯ ТЕХНИКО-ПРАВОВОГО МЕХАНИЗМА ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ПРИОБРЕТАТЕЛЕЙ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

*Т. Н. Довбуш*

*Санкт-Петербургский институт (филиал) Всероссийского государственного университета юстиции (РПА Минюста России) (Санкт-Петербург, Россия)*

В статье рассматриваются актуальные вопросы, связанные с эффективной защитой прав физических и юридических лиц, приобретающих объекты недвижимости на территории Российской Федерации и Республики Беларусь. Автором отмечается важность укрепления основ национальной безопасности указанных стран через создание эффективного механизма, обеспечивающего стабильность гражданского оборота посредством защиты прав владельцев недвижимости. Подчеркивается огромная важность участия государственных органов в выработке баланса интересов между правами собственников объектов недвижимости и иными лицами, в том числе пострадавших от мошеннических действий с использованием интернет-технологий. Указывается на необходимость своевременного выявления и пресечения деструктивной деятельности мошенников в интернет-сфере на территории Российской Федерации, Республики Беларусь, которая подрывает стабильность гражданского оборота. Автором отмечается важность противодействия данным угрозам не только на федеральном уровне, но и на уровне региональных и местных властей.

Предлагаются конкретные меры по созданию эффективного механизма по защите прав приобретателей объектов недвижимости.

**Ключевые слова:** права собственности, гражданский оборот, ничтожная сделка, инвестиции, государственное регулирование

## ON THE NEED TO CREATE A TECHNICAL AND LEGAL MECHANISM TO PROTECT THE RIGHTS OF PURCHASERS OF REAL ESTATE IN THE TERRITORY OF THE RUSSIAN FEDERATION AND THE REPUBLIC OF BELARUS

*T.N. Dovbush*

*St. Petersburg Institute (branch) All-Russian State University of Justice (RPA of the Russian Ministry of Justice) (Saint-Petersburg, Russia)*

The article considers current issues related to the effective protection of the rights of individuals and legal entities acquiring real estate in the territory of the Russian Federation and the Republic of Belarus. In the article, the author notes the importance of strengthening the foundations of national security of these countries through the creation of an effective mechanism that ensures the stability of civil circulation by protecting the rights of real estate owners. The great importance of the participation of government agencies in developing a balance of interests between the rights of real estate owners and other persons, including those affected by fraudulent activities using Internet technologies, is emphasized. The need for timely detection and suppression of destructive activities of fraudsters in the Internet sphere in the territory of the Russian Federation and the Republic of Belarus, which undermines the stability of civil circulation, is indicated. The author notes the importance of counteracting these threats not only at the federal level, but also at the level of regional and local authorities.

Specific measures are proposed to create an effective mechanism for protecting the rights of purchasers of real estate.

**Keywords:** property rights, civil circulation, voidable transaction, investments, government regulation

**Doi:** [https://doi.org/10.14258/ralj\(2025\)3.20](https://doi.org/10.14258/ralj(2025)3.20)

Обеспечение стабильности гражданского оборота, прежде всего в сфере оборота объектов недвижимости, всегда было важной задачей законодателя.

Стоит отметить, что приобретение объекта недвижимости всегда связано со значительными финансовыми вложениями. Уверенность приобретателя недвижимости в том, что его права надежно защищены законом и объект недвижимости не будет произвольно изъят, способствует росту экономической активности и инвестиционным вложениям в объекты недвижимости, что благоприятно влияет на экономическое развитие страны.

К сожалению, стоит отметить, что истребование недвижимого имущества в судебном порядке у лица, считающего себя собственником данного имущества, весьма часто происходит в российских судах. Законодательное регулирование и неоднозначная судебная практика приводят к тому, что фактически любой владелец недвижимости может ее лишиться, что приведет к серьезным материальным потерям для данного лица.

В частности, в ст. 301 ГК РФ предусмотрено, что собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения. При этом в подавляющем числе случаев лицо, у которого истребуется недвижимое имущество, полагало, что оно законно приобрело указанное недвижимое имущество и выполнило все свои обязательства, связанные с приобретением недвижимости. Иными словами, лицо фактически является добросовестным приобретателем.

При этом ст. 302 ГК РФ предусмотрено, что если недвижимое имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права на отчуждение данного имущества, о чем приобретатель по договору не мог знать, то собственник вправе истребовать указанное имущество у приобретателя, если указанное имущество было помимо воли собственника или было похищено у собственника.

Аналогичные правовые нормы содержатся и в гражданском законодательстве Республики Беларусь. В частности, в ст. 283 ГК РБ указано, что если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело прав по распоряжению указанным имуществом, то собственник вправе истребовать указанное имущество, если оно выбыло у собственника помимо его воли [3, с. 45].

Соответственно, и российскому, и белорусскому суду при рассмотрении указанного дела необходимо установить возмездность отчуждения имущества, выбытие имущества по воле или помимо воли владельца недвижимости, наличие прав в отношении имущества у лица, которое требует изъятия данного имущества у добросовестного приобретателя.

Очевидно, что особых затруднений у суда выяснение вышеуказанных обстоятельств не вызывает. В то же время весьма остро при рассмотрении указанных дел в судах встает вопрос о добросовестности приобретателя недвижимости. По идее, владельцу недвижимости достаточно доказать то, что он не знал и не мог знать о том, что приобретает имущество у лица, не имеющего прав на отчуждение указанного имущества. В конце концов и российское, и белорусское гражданское законодательство исходят из того, что добросовестность участников гражданских правоотношений предполагается.

Однако на практике судом пристально исследуются все действия приобретателя недвижимости, и возможные упущения со стороны покупателя могут трактоваться судом не в его пользу.

Например, законодательно не предусмотрена обязанность приобретателя недвижимости запрашивать актуальную выписку из единого государственного реестра недвижимости. Иначе говоря, теоретически покупатель может заключить договор купли-продажи и сдать пакет документов на регистрацию, не выясняя актуальной информации о собственнике недвижимости. Однако на практике если даже сделка пройдет государственную регистрацию и будет оспорена в дальнейшем, суд будет считать, что покупатель действовал неосмотрительно и поэтому не может считаться добросовестным приобретателем.

Также формально покупатель не обязан осуществлять оценку стоимости приобретаемой недвижимости на предмет ее соответствия рыночной стоимости для локации, где находится объект недвижимости. Более того, и в российском, и белорусском законодательстве действует принцип свободы договора, который позволяет сторонам согласовать любую стоимость приобретаемой недвижимости. Однако на практике заниженная стоимость может рассматриваться судом как основание, исключающее добросовестность приобретения недвижимости.

Более того, нередко приобретатель недвижимости признается недобросовестным, если он не проявил должной осмотрительности и не провел дополнительные исследования относительно причин совершения сделки.

Наиболее ярко данную ситуацию мы можем рассмотреть на примере решения Хамовнического районного суда г. Москвы по делу № 02–0387/2025, который вынес решение о возврате Л.А. Долиной проданной ею же квартиры.

Кратко напомним суть данного судебного процесса. Летом 2024 г. на известную певицу Л.А. Долину вышли мошенники, которые убедили ее в необходимости продажи принадлежащей ей квартиры. Вырученные от продажи квартиры денежные средства Л.А. Долина передала мошенникам, и по факту она осталась без денег от проданного недвижимого имущества.

Спорную квартиру приобрела Полина Лурье, однако Л.А. Долина после получения денежных средств отказалась передавать квартиру покупателю и подала исковое заявление о признании данной сделки недействительной. Приобретатель недвижимости Полина Лурье, в свою очередь, подала исковое заявление о выселении бывшего собственника из принадлежащего ей жилого помещения.

Фактически приобретатель недвижимости П.А. Лурье выполнила свои обязательства по договору купли-продажи недвижимости и выплатила причитающиеся Л.А. Долиной денежные средства за продаваемый последней объект недвижимости. Л.А. Долина передала мошенникам денежные средства после получения их от покупателя своей квартиры.

Строго говоря, российское законодательство не обязывает у покупателя выяснять, зачем продавец продает свою недвижимость и что он собирается в дальнейшем делать с полученными денежными средствами.

Однако Хамовнический районный суд г. Москвы, несмотря на то что П.А. Лурье выполнила свои обязательства по оплате приобретаемой недвижимости и фактически продавца обманули иные лица, вынес решение о возврате квартиры Л.А. Долиной.

Стоит отметить, что данное решение суда — это серьезный удар по стабильности гражданского оборота, поскольку фактически на приобретателя недвижимости возложена обязанность выяснять мотивы продавца, что практически нереально.

В качестве еще одного примера можно рассмотреть следующую ситуацию. Молодая девушка, являющаяся собственником квартиры, послушала своего молодого человека, который убедил ее продать квартиру, для того чтобы выгодно вложиться в криптовалюту. Она осуществила продажу квартиры своей подруге, которая приобрела данную квартиру по рыночной стоимости. Естественно, что вложения в криптовалюту не увенчались успехом и бывшая владелица осталась без денег и без квартиры. Через несколько месяцев бывшая собственница подала исковое заявление о признании сделки недействительной. В суде она неоднократно заявляла, что не хотела продажи квартиры, что ее ввели в заблуждение относительно причин продажи недвижимости.

Несмотря на абсурдность ситуации, суд признал данную сделку недействительной, обязав стороны вернуть друг другу все полученное по сделке. Формально приобретатель недвижимости должен получить назад свои собственные средства, но в данной ситуации очевидно, что это нереально, так как у продавца денежные средства отсутствуют, иных активов не имеется. Взыскание денежных средств с заработной платы растянется на долгие годы, что, несомненно, нарушит интересы добросовестного приобретателя.

Как мы видим из вышеуказанных примеров, наиболее пострадавшим лицом становится добросовестный приобретатель, который остается и без денежных средств, и без объекта недвижимости.

При этом российское и белорусское законодательство не имеет эффективных механизмов по защите прав добросовестного приобретателя.

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 21.04.2003 г. № 6-П «По делу о проверке конституционности положений п. 1 и 2 ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скаяновой, Р.М. Скаяновой и В.М. Ширяева» предусмотрено, что у добросовестного приобретателя нельзя истребовать имущество путем предъявления иска о признании сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности в форме возврата переданного покупателю имущества [4, с. 110].

Теоретически отчуждение собственником недвижимого имущества по недействительной сделке лишает его возможности, используя виндикационный иск, вернуть обратно свое имущество [2, с. 50].

Однако необходимо отметить, что на практике данное постановление достаточно часто игнорируется судами. Кроме того, суды весьма часто отказываются признавать покупателя добросовестным приобретателем, мотивируя это тем, что он не проявил должную осмотрительность при совершении сделки. При этом в случаях, когда лицо признано добросовестным приобретателем, также отсутствует механизм гарантированного возврата ему выплаченных по сделке денежных средств.

Следует отметить, что позитивное право относительно добросовестного приобретателя ограничивается отдельными положениями гражданского законодательства [5, с. 31].

При этом стоит отметить, что в отсутствие критериев добросовестности указанный вопрос решается по усмотрению суда [6, с. 10].

В этой связи представляется необходимым внесение изменений в законодательство Российской Федерации и Республики Беларусь с целью создания эффективного механизма по защите прав добросовестного приобретателя.

Все иски и основания, по которым бывший владелец недвижимости стремится изъять имущество у добросовестного приобретателя, мы условно можем разбить на две группы.

К первой группе можем отнести ситуации, когда недвижимость продается при активном участии собственника (собственник сам подписывает договор купли-продажи, дает доверенность на продажу и т.д.). В данном случае приобретатель недвижимости взаимодействует с реальным владельцем недвижимости, но владелец недвижимости вводится в заблуждение иными лицами относительно при-

чин сделки. В качестве примера такой ситуации мы можем привести вышерассмотренное дело А. Долиной, которую третьи лица убедили в необходимости продажи квартиры, но она не хотела этого.

Ко второй группе мы можем отнести ситуации, когда добросовестный приобретатель приобретает недвижимость у лиц, которые не имеют прав по ее отчуждению. Например, злоумышленники снимают квартиру у собственника недвижимости и, подделав его паспорт или доверенность, от его имени продают данную недвижимость. Фактически в данной ситуации приобретатель имеет дело не с собственником квартиры, а с иными лицами. При этом приобретатель не обладает необходимыми знаниями и не может распознать, что фактически он является жертвой обмана со стороны мошенников.

Очевидно, что эти две ситуации являются принципиально разными и необходимы различные подходы к защите добросовестного приобретателя.

В первом случае представляется необходимым дополнить процессуальное законодательство Российской Федерации и Республики Беларусь положениями о том, что собственник может заявить иск об истребовании имущества у добросовестного приобретателя, только внеся на депозит суда денежные средства в стоимости реальных затрат добросовестного приобретателя. В состав реальных затрат необходимо включать расходы по покупке недвижимости и иные расходы, которые добросовестный приобретатель понес до момента предъявления соответствующего искового заявления.

Полагаем, что, помимо внесения на депозит суда денежных средств, может приниматься выданная в соответствии с законодательством Российской Федерации банковская гарантия или условная банковская гарантия в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

В случае если бывший собственник не может внести на депозит суда денежные средства или предоставить банковскую гарантию, то в удовлетворении исковых требований должно быть отказано. В этом случае бывший собственник не лишен возможности предъявить соответствующие требования тем лицам, которые ввели его в заблуждение и по чьей вине он остался без объекта недвижимости.

В этом случае права добросовестного приобретателя надежно защищены, и в случае удовлетворения иска он получает в полном объеме денежные средства, которые компенсируют его расходы, связанные с приобретением объекта недвижимости.

Во втором случае представляется, что надежным щитом для добросовестного приобретателя должен стать факт государственной регистрации договора. И российским, и белорусским законодательством предусмотрено, что права на недвижимость подлежат обязательной государственной регистрации.

В частности, ст. 165 ГК РБ предусматривает обязательность государственной регистрации сделок с недвижимостью [1, с. 85]. В российском праве аналогичное требование отражено в ст. 131 ГК РФ.

В то же время на практике указанная государственная регистрация никак не защищает добросовестного приобретателя, и имеется масса судебных решений, когда из реестра недвижимости исключаются сведения о зарегистрированных правах добросовестного приобретателя. При этом органы государственной власти не особо активны в ходе указанных судебных процессов, нередко их участие сводится к направлению в суд отзыва о том, что регистрация произведена в соответствии с законодательством.

Представляется, что данная регистрация вместо простой формальности должна стать оберегом для добросовестного приобретателя. Для этого необходимо расширить полномочия регистрирующих органов и дополнить их правом регистрирующего органа на истребование разъяснений от участников сделки. Кроме того, органы регистрации необходимо наделить полномочиями по осуществлению дознания. В этом случае при возникновении обоснованных сомнений в законности представленных на регистрацию документов орган регистрации может провести необходимые мероприятия по выявлению поддельных документов или иных фактов, препятствующих проведению сделки.

Появление органов дознания, имеющих оперативный доступ к необходимым базам, позволит эффективно выявлять сделки с повышенными рисками и приостанавливать их для получения дополнительных разъяснений. Например, по данным регистрирующего органа, гражданин находится за границей и данных о том, что он вернулся в страну, не имеется, но на регистрацию поступают документы от его имени. В этом случае органы дознания смогут оперативно вызвать всех участников сделки для дачи разъяснений, провести дополнительную проверку документов и при наличии оснований



передать все материалы в правоохранительные органы. Такие действия смогут спасти добросовестного приобретателя от мошеннических действий и по крайней мере сохранить его денежные средства.

При этом представляется, что если договор прошел государственную регистрацию, то ответственным перед добросовестным приобретателем в этом случае в безусловном порядке должно быть государство.

В Федеральном законе РФ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» имеется ст. 68.1, которая предусматривает ряд ситуаций, при которых добросовестный приобретатель может получить ограниченную компенсацию (выплата компенсации затрагивает только жилые помещения, ограничена кадастровой стоимостью жилого помещения).

Представляется необходимым внести изменения в указанную статью, отразив, что если любое недвижимое имущество истребовано у добросовестного приобретателя, то Российская Федерация в безусловном порядке возмещает такому лицу все реально понесенные им расходы, связанные с приобретением недвижимого имущества (стоимость имущества до договора, стоимость неотделимых улучшений и т.д.). Необходимые изменения разумно отразить и в законодательстве Республики Беларусь.

Государство должно нести полную ответственность за свои регистрирующие органы, и если данные органы не смогли выявить нарушения при проведении сделки, то все убытки должны быть возмещены добросовестному приобретателю. При этом государство обладает достаточными ресурсами, чтобы в порядке регресса взыскать данные убытки с виновных лиц.

Такие гарантии на государственном уровне обеспечат стабильность гражданского оборота, приток инвестиций в сферу недвижимости и процветание и стабильность в государстве в целом.

#### **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. Батура О. В. Организационно-экономические аспекты защиты прав на недвижимость в Республике Беларусь // Труды БГТУ. Серия 5: Экономика и управление. 2017. № 1 (196). С. 84–91.
2. Бутенко А. А. Проблемы правового статуса добросовестного приобретателя при осуществлении его охраны и защиты // Общество и право. 2015. № 3 (53). С. 48–50.
3. Кадулин А. Ю. О добросовестном приобретении транспортного средства сквозь призму судебной практики // Актуальные проблемы гражданского права. 2021. № 2 (18). С. 44–57.
4. Корнилова Н. В. Защита прав добросовестного приобретателя // Право и государство: теория и практика. 2020. № 2 (182). С. 110–113.
5. Нестерова О. В. Добросовестность приобретателя как основание его защиты // Правопорядок: история, теория, практика. 2017. № 1 (12). С. 30–33.
6. Новикова С. В., Шеховцова А. С. Злоупотребление правом при отчуждении недвижимого имущества // Научный журнал КубГАУ. 2017. № 130. С. 1–12.