Анна ПУШКИНА

УДК 347

Шифр ВАК 12.00.03

ТЕНДЕНЦИИ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ОСПАРИВАНИЮ ПРАВ ДОБРОСОВЕСТНЫХ ПРИОБРЕТАТЕЛЕЙ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

При производном приобретении недвижимого имущества возникает риск столкнуться с пороками титула предшествующих правообладателей. Это значит, что право приобретателя недвижимости может быть оспорено. В такой ситуации в первую очередь решается вопрос о том, можно ли признать приобретателя добросовестным или нет. В последнее время расширяется трактовка понятия «добросовестный приобретатель», и становится все меньше исключений из презумпции добросовестности. Обе эти тенденции служат укреплению прав добросовестных приобретателей недвижимости, а значит, и стабильности гражданского оборота.

Из ст. 302 ГК РФ следует, что добросовестный приобретатель — это лицо, которое не знало и не могло знать о том, что приобретает имущество у субъекта, не имевшего право его отчуждать. В 2014 году Верховный Суд, обобщая судебную практику, пояснял: «Разрешая вопрос о добросовестности приобретателя, суды учитывают не только наличие записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — ЕГРП) о праве собственности отчуждателя имущества, но и то, была ли проявлена гражданином разумная осмотрительность при заключении сделки, какие меры принимались им для выяснения прав лица, отчуждающего это имущество, и т.д.»¹.

Получалось, что для признания приобретателя добросовестным недостаточно изучение им данных ЕГРП (ныне ЕГРН).

Исходя из Обзора 2014 года, приобретатель обязан также проверить все правоустанавливающие документы на недвижимость, выяснить основания возникновения у продавца недвижимого имущества права собственности. Ведь в ЕГРН тоже могут вноситься ошибочные сведения, и приобретатель путем изучения таких документов мог бы узнать о неточности данных реестра.

Кроме того, Обзор 2014 года делал исключение из презумпции добросовестности для приобретателей жилых помещений: «Ответчику при предъявлении к нему названного (виндикационного — А.П.) иска необходимо доказать, что жилое помещение было приобретено им по возмездной сделке и при этом он не знал и не должен был знать, что лицо, у которого он приобрел имущество, не имело права на его отчуждение».

¹ Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 01.10.2014) (далее Обзор 2014 года). Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 2.

Пушкина Анна Викторовна

Кандидат юридических наук, старший научный сотрудник сектора гражданского права, гражданско-го и арбитражного процесса Института государства и права Российской академии наук, доцент кафедры частного права Государственного академического университета гуманитарных наук. Основные направления научных исследований: гражданское право; жилищное право; право требования как объект права, а также его уступка и залог; формы управления многоквартирным домом, жилищные кооперативы и товарищества собственников жилья; право граждан на жилище в РФ. Член рабочей группы системной поддержки развития жилищных некоммерческих объединений граждан Межведомственной рабочей комиссии Программы «Технополигон».

В 2017 г. была членом Экспертного совета по кооперации Комитета Государственной Думы по экономической политике, инновационному развитию и предпринимательству, в 2016 г. участвовала в рабочей группе по подготовке проекта федерального закона о регулировании деятельности кредитных потребительских кооперативов при Центральном Банке РФ. Как научный сотрудник ИГП РАН участвовала в подготовке различных экспертных заключений.

Родилась 5 ноября 1974 г. в г. Москве. В 1998 г. с отличием окончила вечернее отделение Юридического факультета Московского государственного университета имени М.В. Ломоносова. С 1998 по 2002 гг. обучалась в заочной аспирантуре Юридического факультета МГУ имени М.В. Ломоносова. В 2007 г. защитила кандидатскую диссертацию на тему «Уступка требования как форма правопреемства в гражданском праве».

Автор (соавтор) более 50 публикаций (статей, книг, иных материалов по правовой тематике), в том числе:

Правовое регулирование жилищных кооперативов и ТСЖ. Lambert Academic Publishing, 2019; Защита ограниченных вещных прав на жилое помещение. Право и экономика. № 3. 2020. С. 49–54; Гарантии защиты права на жилище в отраслевом законодательстве. Градостроительное право. 2021. № 1. С. 31–35.

Такая позиция Верховного Суда подвергалась справедливой критике со стороны ученых. Например, А.В. Демкина и Е.В. Бадулина полагали: «Необходимо отметить, что "порок" с документами может быть и не у последнего отчуждателя, а у кого-то из предыдущих собственников. Возможности ознакомиться "со всеми правоустанавливающими документами на недвижимость" может и не быть. Таким образом, исходя из складывающейся практики, можно заключить, что приобретатель недвижимости рискует в том случае, если он будет полагаться только на данные реестра прав. Можно сказать, что складывающаяся судебная практика перекладывает ответственность за невозможность обеспечения достоверности данных реестра прав на недвижимое имущество на участников гражданского оборота. Что ни в коей мере нельзя признать верным»².

А относительно доказательственной презумпции высказался в 2017 го-

ду Конституционный Суд РФ при рассмотрении жалобы А.Н. Дубовца: «Вместе с тем поскольку зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке, то и добросовестность приобретателя спорного имущества, зарегистрированное право на которое предполагается, может быть опровергнута только в результате рассмотрения конкретного дела в суде»³. В результате были приняты изменения в ГК РФ, устранившие возможность толкования, предлагавшегося в Обзоре 2014 года. С 1 января 2020 года п. 6 ст. 8.1 ГК РФ дополнен абзацем следующего содержания: «Приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным (ст. 234 и 302), пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него»⁴.

² Демкина А.В., Бадулина Е.В. Проблема обеспечения достоверности ЕГРН и защиты добросовестного приобретателя недвижимого имущества. Нотариус. 2016. № 1. С. 29–33. СПС «КонсультантПлюс».

³ Постановление Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 № 16-П «По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца». Собрание законодательства РФ. 2017. № 27. Ст. 4075.

⁴ Федеральный закон от 16.12.2019 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее Закон № 430-ФЗ). Собрание законодательства РФ. 2019. № 51 (часть I). Ст. 7482.

Комментируя данную новеллу, А.М. Эрделевский пишет: «Таким образом, указанным правилом устанавливается, или, точнее сказать, конкретизируется и усиливается презумпция добросовестности приобретателя недвижимого имущества, полагавшегося на данные государственного реестра, что вполне соответствует сформулированным в абз. 2 п. 1 ст. 8.1 ГК РФ принципам государственной регистрации прав на имущество — проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра»⁵.

Эрделевский А.М. отмечает, что исключение из презумпции добросовестности, установленной п. 5 ст. 10 ГК РФ, оправданно, когда речь идет о приобретении движимого имущества у лица, которое не имело права его отчуждать, поскольку обстоятельства его приобретения известны приобретателю и, как правило, не могут быть известны собственнику. Однако относительно недвижимости существуют находящиеся в публичном доступе и предполагающиеся достоверными и законными данные государственного реестра, поэтому для отступления от презумпции добросовестности приобретателя недвижимости нет никаких оснований.

Конечно, истец может попробовать доказать, что приобретатель недвижимости действовал недобросовестно. Но и здесь Закон № 430-ФЗ более широко трактует добросовестность, чем Обзор 2014 года. Приобретатель может полагаться на данные реестра, и презумпцию добросовестности не получится опровергнуть, если при этом он не проверил все правоустанавливающие документы на недвижимость.

Но даже если приобретатель признан добросовестным, в некоторых случаях собственник может виндигировать у него недвижимое имущество. Это допускается, когда имущество приобретено по без-

возмездной сделке. Но самая болезненная для приобретателя ситуация — когда имущество получено по возмездной сделке, но выбыло из обладания управомоченного лица помимо его воли (например, потеряно или украдено).

В последнее время появляются категории собственников, которые в подобной ситуации ограничены в праве истребовать недвижимое имущество у добросовестных приобретателей. К ним относятся публично-правовые образования и бывшие супруги — участники общей совместной собственности, данные о правах которых отсутствуют в ЕГРН.

Так, Закон № 430-ФЗ дополнил ст. 302 ГК РФ п. 4, в соответствии с которым должно быть отказано в удовлетворении искового требования публично-правового образования об истребовании жилого помещения у добросовестного приобретателя во всех случаях, если после выбытия жилого помещения из владения истца истекло три года со дня внесения в государственный реестр записи о праве собственности первого добросовестного приобретателя жилого помещения.

Этой новелле ГК РФ предшествовало рассмотрение Конституционным Судом РФ в 2017 года жалобы А.Н. Дубовца⁶. Данный гражданин купил квартиру, полагаясь на сведения ЕГРП. Позже выяснилось, что после смерти в 1994 году первоначального собственника квартиры она должна была стать выморочным имуществом. Но на основании поддельного завещания квартира поступила в частную собственность, и по цепочке сделок попала к А.Н. Дубовцу.

Когда были осуждены мошенники, подделавшие завещание и незаконно завладевшие квартирой, город Москва предъявил виндикационный иск к А.Н. Дубовцу, и квартира была у него изъята. А.Н. Дубовец купил квартиру в 2008 году, а иск о ее истребовании был предъявлен только в 2014 году.

⁵ Эрделевский А.М. Об изменениях в подходе к добросовестности приобретателя недвижимого имущества. СПС «КонсультантПлюс». 2020.

⁶ Постановление Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 № 16-П «По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца». Собрание законодательства РФ. 2017. № 27. Ст. 4075.

Решение суда общей юрисдикции было принято на основании положений ст. 302 ГК РФ о возможности истребования имущества у добросовестного приобретателя, получившего его по возмездной сделке в случае, если оно было из обладания собственника помимо его воли. Конституционный Суд РФ постановил, что п. 1 ст. 302 ГК РФ не соответствует Конституции РФ в той мере, в какой оно допускает истребование как из чужого незаконного владения жилого помещения, являвшегося выморочным имуществом, от его добросовестного приобретателя, который при возмездном приобретении этого жилого помещения полагался на данные Единого государственного реестра недвижимости и в установленном законом порядке зарегистрировал право собственности на него, по иску соответствующего публично-правового образования в случае, когда данное публично-правовое образование не предприняло — в соответствии с требованиями разумности и осмотрительности при контроле над выморочным имуществом — своевременных мер по его установлению и надлежащему оформлению своего права собственности на это имущество.

В такой ситуации частный интерес имеет приоритет над публичным. Право гражданина А.Н. Дубовца на жилище вполне конкретно. А город Москва имел целью предоставить данную квартиру по договору социального найма лицу, которое еще не персонифицировано и стоит в очереди на получение жилого помещения. То есть у публично-правового образования нет связанного с конкретным жилым помещением частного интереса, который был бы под угрозой. И, кроме того, если бы публичный собственник своевременно оформил докумен-

ты на выморочное имущество, подобная ситуация не могла бы возникнуть.

Опыхтина Е.Г., анализируя постановление по делу А.Н. Дубовца, отметила: «Благодаря деятельности Конституционного Суда России, который использует при рассмотрении дел правовые позиции ЕСПЧ, происходит некоторое сближение российского права с правом европейских государств о защите прав добросовестного приобретателя»⁷.

Однако некоторые исследователи считают, что следует расширить круг объектов недвижимости, которые нельзя виндигировать у публично-правовых образований. Так, В.В. Семенов пишет: «Учитывая презумпцию государственной собственности на землю, а также то, что собственник должен проявлять разумность и осмотрительность при контроле над своим имуществом, следует проработать вопрос о недопущении истребования земельных участков от добросовестных приобретателей в тех случаях, когда они в результате противоправных действий третьих лиц были из владения собственника-государства и стали предметом спора»⁸.

В 2021 году было принято не менее прогрессивное постановление Конституционного Суда РФ по жалобе Е.В. Мокеева⁹. Здесь проблема состояла в том, что у бывшей супруги собственника квартиры не взяли согласие на ее продажу, хотя квартира и была куплена в браке. Но, поскольку данных в ЕГРН о том, что квартира находится в общей совместной собственности, не было, бывший муж продал ее своему родственнику, а тот — Е.В. Мокееву. После этого бывшая супруга собственника подала иск о виндикации у Е.В. Мокеева своей 1/2 доли квартиры, как выбывшей из обладания помимо ее воли. Иск был удовлетворен,

⁷ Опыхтина Е.Г. Позиции Конституционного Суда России по проблемам защиты прав добросовестного приобретателя жилой недвижимости на современном этапе. Администратор суда. 2019. № 2. С. 50–53; Правовые вопросы недвижимости. 2019. № 2. С. 12–15. СПС «КонсультантПлюс».

⁸ Семенов В.В. Защита прав добросовестного приобретателя недвижимого имущества. Юрист. 2020. № 5. С. 23–26. СПС «КонсультантПлюс».

⁹ Постановление Конституционного Суда РФ от 13.07.2021 № 35-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е.В. Мокеева». СПС «КонсультантПлюс».

обжалование не дало результатов, и дело попало в Конституционный Суд РФ.

Конституционный Суд РФ считал, что суды неправильно поняли смысл, заложенный в п. 1 ст. 302 ГК РФ. Здесь имеет приоритет право добросовестного приобретателя, а не бывшей супруги, которая не позаботилась надлежащим образом оформить свое право на недвижимость. Даже если сделка по распоряжению жилым помещением как совершенная без ее согласия признана недействительной, она не может потребовать обратно свою долю у добросовестного приобретателя квартиры.

Кроме того, расширяются возможности по компенсации убытков для тех добросовестных приобретателей, у кого все-таки виндицировали квартиру. И здесь отправной точкой для совершенствования законодательства послужило постановление Конституционного Суда РФ по жалобе В.А. Князик и П.Н. Пузырина¹⁰.

В 2015 году, когда рассматривалось данное дело, еще действовал Федеральный закон от 2 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее Закон № 122-ФЗ), ст. 31.1 которого предусматривала возможность выплаты добросовестному приобретателю жилого помещения, от которого жилое помещение было истребовано, разовой компенсации за счет казны Российской Федерации, если по не зависящим от него причинам в соответствии со вступившим в законную силу решением суда о возмещении ему вреда, причиненного в результате утраты такого имущества, взыскание по исполнительному документу в течение одного года со дня начала исчисления срока для предъявления этого документа к исполнению не производилось.

Суды общей юрисдикции решили, что поскольку положения об указанной компенсации содержались в главе V Зако-

на № 122-ФЗ, которая регламентирует ответственность государственных органов за действия, связанные с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество, законодатель обуславливает право на такую компенсацию незаконностью действий государственных органов при регистрации права на жилое помещение, а оснований для привлечения к ответственности государственного органа, осуществлявшего регистрацию прав граждан В.А. Князик и П.Н. Пузырина на жилое помещение нет, поскольку право на получение разовой компенсации у них не возникло.

Конституционный Суд РФ разъяснил, что государство в указанном случае выступает не как сторона в отношениях юридической ответственности, а как публичная власть, организующая систему компенсации за счет казны Российской Федерации добросовестным приобретателям, от которых было истребовано жилое помещение. Поэтому ст. 31.1 Закона № 122-ФЗ была признана не соответствующей Конституции РФ в толковании, сложившемся в правоприменительной практике на тот момент и легшем в основу судебных решений по делу В.А. Князик и П.Н. Пузырина.

По Закону № 122-ФЗ размер данной компенсации исчислялся из суммы, составлявшей реальный ущерб, но не мог превышать 1 000 000 рублей. С 1 января 2020 года к отношениям по поводу такого рода компенсаций стала применяться ст. 68.1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее Закон № 218-ФЗ). Новый закон пошел по пути усиления защиты прав добросовестных приобретателей жилой недвижимости. Так, величина компенсации в соответствии с Законом № 218-ФЗ определена в размере кадастровой стоимости жилого помещения. А право требования, которое добросовестный приобретатель

¹⁰ Постановление Конституционного Суда РФ от 04.06.2015 № 13-П «По делу о проверке конституционности положений статьи 31.1 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" в связи с жалобой граждан В.А. Князик и П.Н. Пузырина». Собрание законодательства РФ. 2015. № 24. Ст. 3548.

имел к лицу, ответственному за причинение ему убытков в связи с истребованием от него жилого помещения, переходит в размере выплаченной компенсации к РФ. Если же недвижимость была утрачена добросовестным приобретателем в результате ненадлежащего исполнения органом регистрации прав своих полномочий, то убытки возмещаются в полном объеме за счет казны Российской Федерации (п. 2 ст. 66 Закона № 218-ФЗ).

Получается, что за ошибку Росреестра Россия отвечает перед любым приобретателем недвижимости в полном объеме. Если же данные ЕГРН оказались недостоверными по вине других лиц, то компенсацию за счет государства могут получить только добросовестные приобретатели жилых помещений. Некоторые ученые считают такое положение вещей несправедливым. Так, В.В. Семенов пишет: «Принимая во внимание необходимость обеспечения безопасного оборота недвижимости, необходимо распространить право на получение единовременной компенсации за счет казны Российской Федерации и на иные объекты недвижимого имущества»¹¹.

Пока таких законодательных механизмов защиты добросовестных приобретателей иных объектов недвижимости не предусмотрено, можно использовать институт страхования для минимизации рисков, связанных с приобретением недвижимости на вторичном рынке. Так, П.Н. Шевченко допускал возможность введения обязательного страхования дефектов титула при покупке недвижимости в РФ¹². Представляется, что в данном сегменте рынка более оправданным было бы использование добровольного страхования. Например, банки могли бы устанавливать

скидки на ипотечный кредит при использовании покупателем недвижимости на вторичном рынке механизмов страхования дефектов титула.

В отношениях с участием юридических лиц нередко происходит истребование недвижимости у приобретателя из-за признания сделки для продавца крупной и совершенной без соблюдения предусмотренной законом процедуры одобрения¹³. Ю. Зинина полагает: «Вполне вероятным риском может быть намеренное нарушение процедуры принятия решения внутри общества с тем, чтобы впоследствии имелась возможность признать его недействительным со всеми вытекающими из этого последствиями»¹⁴. Представляется, что средством борьбы с такой недобросовестностью продавца должны послужить эстоппели, заложенные в ГК РФ (например, в ст. 166 ГК РФ).

Кроме того, у приобретателя недвижимости есть риск столкнуться с обременениями купленного имущества, о которых он не знал и не мог знать на момент заключения сделки. Что касается залога, то сведения о нем отражаются в ЕГРН, и поэтому любой приобретатель, получив выписку из реестра, может узнать о данном обременении. То же самое можно сказать о ренте и пожизненном содержании с иждивением, а также о сервитуте.

Но есть ряд обременений, которые не отражаются в реестре. Например, квартиру обременяют права членов семьи, которые на момент приватизации имели равное с собственником право пользования данным жилым помещением, но не воспользовались своим правом на бесплатную приватизацию. Права таких членов семьи считаются ограниченными вещными и продолжают обременять квартиру даже при смене собственника.

¹¹ Семенов В.В. Защита прав добросовестного приобретателя недвижимого имущества. Юрист. 2020. № 5. С. 23–26. СПС «КонсультантПлюс».

¹² Шевченко П.Н. Страхование защиты прав добросовестного приобретателя недвижимости. Нотариус. 2009. № 2. СПС «КонсультантПлюс».

¹³ См., например: Определение Верховного Суда РФ от 25.02.2019 № 305-ЭС18-25758 по делу № А40-200616/2017. СПС «КонсультантПлюс».

¹⁴ Зинина Ю. Виндикационный иск хозяйственного общества об истребовании имущества у добросовестного приобретателя в порядке ст. 302 ГК РФ. Правовые вопросы недвижимости. 2006. № 1. СПС «КонсультантПлюс».

Аналогичные права имеют лица, которым право пользования жилым помещением было предоставлено на основании ордера при вселении в дом жилищно-строительного кооператива¹⁵. Право ограниченно-го пользования жилым помещением может возникнуть и на основании завещательного отказа. М.Н. Малеина¹⁶ отмечает, что отказополучатель вправе, но не обязан зарегистрировать в ЕГРН свое право пользования жилым помещением.

Указанные обременения не всегда удается отследить при заключении договора купли-продажи недвижимости. А после покупки оказывается, что в приобретенной квартире имеет право проживать чужой для приобретателя человек. Представляется, что постепенно следует закрепить необходимость отражения в ЕГРН всех обременений недвижимости, чтобы такие ситуации в будущем не могли возникнуть.

Таким образом, суды довольно часто сталкиваются с оспариванием прав приобретателей недвижимого имущества. Если у добросовестного приобретателя изымается купленная недвижимость, это дестабилизирует рынок. Кроме того, создается правовая неопределенность в статусе приобретателей недвижимости на вторичном рынке. В Конституционный Суд РФ довольно часто попадали жалобы, связанные с ущемлением прав добросовестных приобретателей жилой недвижимости. Благодаря разъяснениям Конституционного Суда РФ наметилась тенденция к повышению гарантий защиты прав добросовестных приобретателей жилых помещений. Представляется, что за этим последует усиление правовой защиты и для приобретателей иных объектов недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Демкина А.В., Бадулина Е.В. Проблема обеспечения достоверности ЕГРН и защиты добросовестного приобретателя

¹⁵ Пушкина А.В. Защита ограниченных вещных прав на жилое помещение. Право и экономика. 2020. № 3. С. 49–54.

¹⁶ Малеина М.Н. Спорные вопросы при передаче и использовании жилого помещения по завещательному отказу. Законы России: опыт, анализ, практика. 2009. № 6. С. 37.

недвижимого имущества. Нотариус. 2016. № 1. С. 29–33. СПС «КонсультантПлюс».

2. Эрделевский А.М. Об изменениях в подходе к добросовестности приобретателя недвижимого имущества. СПС «КонсультантПлюс». 2020.

3. Опыхтина Е.Г. Позиции Конституционного Суда России по проблемам защиты прав добросовестного приобретателя жилой недвижимости на современном этапе. Администратор суда. 2019. № 2. С. 50–53; Правовые вопросы недвижимости. 2019. № 2. С. 12–15. СПС «КонсультантПлюс».

4. Семенов В.В. Защита прав добросовестного приобретателя недвижимого имущества. Юрист. 2020. № 5. С. 23–26. СПС «КонсультантПлюс».

5. Семенов В.В. Защита прав добросовестного приобретателя недвижимого имущества. Юрист. 2020. № 5. С. 23–26. СПС «КонсультантПлюс».

6. Шевченко П.Н. Страхование защиты прав добросовестного приобретателя недвижимости. Нотариус. 2009. № 2. СПС «КонсультантПлюс».

7. Зинина Ю. Виндикационный иск хозяйственного общества об истребовании имущества у добросовестного приобретателя в порядке ст. 302 ГК РФ. Правовые вопросы недвижимости. 2006. № 1. СПС «КонсультантПлюс».

8. Пушкина А.В. Защита ограниченных вещных прав на жилое помещение. Право и экономика. 2020. № 3. С. 49–54.

9. Малеина М.Н. Спорные вопросы при передаче и использовании жилого помещения по завещательному отказу. Законы России: опыт, анализ, практика. 2009. № 6. С. 36–43.

Пушкина А.В. Тенденции судебной практики по оспариванию прав добросовестных приобретателей недвижимого имущества

Anna V. Pushkina Trends in the case law of challenging the rights of bona fide purchasers of real estate

АННОТАЦИЯ

В статье рассматривается, как изменялась трактовка понятия «добросовестный приобретатель недвижимости» в последнее время. Прослеживается смещение акцентов в пользу добросовестного приобретателя недвижимости в ситуациях, когда жилое помещение у него пытаются виндигировать публично-правовое образование, а также бывший супруг-участник общей совместной собственности, данные о правах которых отсутствуют в ЕГРН. Исследуется, как постепенно расширялось право на компенсацию для добросовестных приобретателей, у которых изъяли жилое помещение. Оцениваются перспективы страхования дефектов титула при покупке недвижимости. Анализируются проблемы, возникающие при приобретении жилого помещения с обременениями, не оговоренными продавцом.

ABSTRACT

The article examines how the interpretation of the concept “bona

fide real estate purchaser” has changed recently. There is a shift in emphasis in favour of the bona fide purchaser of real estate in situations where a public-law entity, as well as a former spouse being a co-owner of joint property, data on whose rights are lack in the Unified State Register of Real Estate, tries to vindicate the purchaser’s dwelling. It is examined how the right to compensation gradually expanded for bona fide purchasers from whom dwellings were confiscated. The article evaluates prospects for insurance against title defects when purchasing real estate and analyzes problems that arise when purchasing a dwelling with encumbrances not specified by the seller.

Ключевые слова: недвижимое имущество, добросовестный приобретатель, жилое помещение, виндикационный иск, единый государственный реестр недвижимости.

Keywords: real estate, bona fide purchaser, dwelling, vindication claim, Unified State Register of Real Estate.