

## Защита добросовестного приобретателя в договорах купли-продажи жилых помещений.

Илюхин Илья ЮБ-32УГ, Бойбуган Гузало ЮБ-32УГ.  
СибУПК: Новосибирск.

Руководитель: преподаватель-практик кафедры гражданского права Лузянин Т.Ю. СибУПК.



### Актуальность исследования

Высокая стоимость жилья и частое мошенничество делают защиту добросовестного приобретателя (ДП) критически важной для стабильности гражданского оборота. Несмотря на законодательные изменения (введение компенсации от государства), вопросы доказывания «добросовестности», критерии осмотрительности покупателя и конкуренция интересов с истинным собственником остаются дискуссионными и сложными в судебной практике.

### Цели исследования

Выявление проблем в механизме защиты прав добросовестного приобретателя и предложение путей решения этих проблем.

### Задачи исследования:

Проанализировать пределы виндикации (истребования) жилья у ДП. Изучить судебную практику по спорам с участием ДП. Выявить проблемы применения ст. 302 ГК РФ и механизмов компенсации. Разработать предложения по совершенствованию защиты прав ДП.

### Методы исследования

1. Диалектический
2. Системный
3. Логический
4. Формально-юридический
5. Казуистический

### Нормативная основа исследования

- Конституция Российской Федерации.
- ГК РФ от 30.11.1994 N51-ФЗ (ст. 301, 302, 167, 8.1). ФЗ от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
- Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

### Проблемы

- Определение критериев «разумной осмотрительности» покупателя.
- Жилье, выбывшее помимо воли собственника (мошенничество), истребуется даже у ДП.
- Оценка суммы компенсации от государства часто не соответствует рыночной цене потерянного жилья.
- Риск признания покупателя недобросовестным, если он не проверил всю историю сделок.
- Коллизия между ст. 167 ГК РФ (реституция) и ст. 302 ГК РФ (невозможность виндикации у добросовестного возмездного приобретателя) при оспаривании сделок.
- Сложность реального взыскания убытков с недобросовестного продавца-мошенника, который часто является неплатежеспособным.
- Ошибки регистратора, технические сбои, мошеннические действия с документами ставят под угрозу принцип публичной достоверности реестра.

### Пути решения

1. Законодательное закрепление презумпции добросовестности приобретателя, проверившего данные ЕГРН и историю перехода прав.
2. Уточнение в законе или разъяснении ВС РФ перечня «разумных мер», которые должен предпринять покупатель (проверка ЕГРН на момент сделки, получение выписок, проверка личности продавца, отсутствие «красных флагов» в цене и условиях сделки).
3. Развитие и расширение действия системы компенсационных фондов (например, за счет средств нотариата или страховых механизмов) для выплат пострадавшим добросовестным приобретателям, которые все же лишились жилья.
4. Повышение ответственности нотариусов и регистраторов за проведение сделок и внесение записей в ЕГРН, внедрение более совершенных систем идентификации.
5. Стимулирование использования нотариальной формы сделок с недвижимостью как средства повышенной проверки и дополнительной гарантии.

### Вывод

Данные меры предложены в целях совершенствования законодательства, регулирующего добросовестное приобретение имущества и обеспечения защиты прав добросовестного приобретателя.