

Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение
высшего образования
«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»

На правах рукописи

Абросимов Антон Вячеславович

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРИНЦИПОВ РАЗУМНОСТИ И
ДОБРОСОВЕСТНОСТИ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ
ДОГОВОРОВ О ПРИОБРЕТЕНИИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки

ДИССЕРТАЦИЯ
на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Научный руководитель

Ключникова Ярославна Анатольевна,
кандидат юридических наук, доцент

Москва – 2025

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Принципы разумности и добросовестности как принципы гражданского права.....	18
1.1 Понимание и правовая сущность принципа разумности в российском гражданском праве.....	18
1.2 Понимание и правовая сущность принципа добросовестности в российском гражданском праве.....	35
1.3 Принципы разумности и добросовестности в иностранных правовых доктринах.....	54
Глава 2 Реализация принципов разумности и добросовестности при приобретении недвижимого имущества в собственность на основании договора купли-продажи.....	69
2.1 Особенности применения принципа разумности при приобретении недвижимого имущества в собственность на основании договора купли-продажи.....	69
2.2 Специфика реализации принципа добросовестности при приобретении недвижимого имущества в собственность на основании договора купли-продажи.....	86
2.3 Недобросовестное и неразумное поведение как предмет доказывания при рассмотрении споров, вытекающих из договоров купли-продажи недвижимого имущества.....	115
Глава 3 Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении иных договоров, направленных на приобретение недвижимого имущества.....	134
3.1 Особенности реализации принципов разумности и добросовестности при приобретении недвижимого имущества в собственность на основании двусторонне-обязывающих сделок...	134

3.2 Применение принципов разумности и добросовестности при приобретении недвижимого имущества в собственность на основании договора дарения.....	151
Заключение.....	160
Список литературы.....	173
Приложение А Законопроект «О внесении изменений в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года № 4462-I, Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ».....	200

Введение

Актуальность темы исследования. Общественные отношения, связанные с приобретением недвижимости, являются динамично развивающейся сферой гражданского оборота. Общее количество сделок купли-продажи жилых помещений в России в 2022 г. составило 3 515 423 единицы, в 2023 г. – 4 197 449 единиц, а в первой половине 2024 г. – 1 500 084 единиц [201]. Такие особенности гражданского оборота в сфере недвижимости, как значительная цена сделок, большое количество факторов, влияющих на волеизъявление лиц, продающих, приобретающих или обменивающих объекты недвижимости, требуют от всех его участников значительной степени ответственности, осведомленности, наличия разумного и добросовестного подхода к заключению сделок и выполнению обязательств.

Принципы разумности и добросовестности приобрели широкое признание и законодательное закрепление в рамках российской правовой системы. Обращение к положительной или отрицательной оценке поведения сторон различных гражданских правоотношений с позиций разумности и добросовестности в качестве одного из обоснований решений широко используется российскими судебными органами, которые могут ссылаться не только на формально-определенные правовые нормы, но и на абстрактные оценочные категории.

Одним из главных свойств гражданско-правовых принципов разумности и добросовестности, равно как и одноименных оценочных категорий, является их универсальность, применимость при оценке поведения сторон самых разных гражданских правоотношений. В связи с этим, возникает потребность в категоризации их применения, которая может осуществляться, в частности, путем создания доктринальных определений, раскрывающих механизмы реализации рассматриваемых принципов в отдельных сферах гражданского оборота. В ходе настоящего исследования рассматриваются общественные отношения, складывающиеся в процессе совершения сделок с недвижимым

имуществом, для которых – в силу столкновения законных интересов множества лиц – вопросы реализации этих принципов являются особенно важными. Также определенным теоретико-практическим пробелом можно считать то, что суды, мотивируя свои решения, сравнительно редко упоминают принцип разумности: они предпочитают ссылаться на добросовестность, хотя оба этих принципа имплементированы в российское гражданское законодательство и несут определенную смысловую нагрузку.

В правоприменительной практике нередко возникают проблемы при истребовании недвижимого имущества – выморочного или находящегося в долевой собственности – у добросовестных приобретателей публично-правовыми образованиями; определении разумности и добросовестности лиц, которые вступили в сделку, направленную на приобретение недвижимого имущества, будучи недостаточно проинформированными о свойствах ее предмета; выявлении подозрительных сделок с недвижимостью должника; определении степени правомерности действий сторон, вступающих в сделки с лицами, имеющими признаки неспособности исполнять обязательства; оценке добросовестности лиц, обращающихся в суд с требованиями о признании сделок с недвижимостью недействительными.

В последнее время возросла востребованность вопросов, связанных с цифровизацией процессов, сопровождающих совершение сделок с недвижимостью, и динамичным развитием правового регулирования защиты персональных данных собственников недвижимого имущества. Значительная роль Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) в регулировании поведения участников сделок обуславливает необходимость обсуждения путей его дальнейшего совершенствования. Обеспечение достаточной информированности граждан о свойствах объектов недвижимости, выставленных на продажу, напрямую влияет на готовность участников рынка вступать в сделки, а скорость и степень безопасности

заключения сделок неизбежно сказываются на динамике и стабильности гражданского оборота.

Таким образом, непрерывное развитие общественных отношений, возникающих в связи с заключением договоров о приобретении недвижимости, в совокупности с наличием ряда пробелов в обеспечении единообразия применения принципов разумности и добросовестности российскими судами, а также недостаточной теоретической разработанностью механизмов их применения, свидетельствуют об актуальности выбранной темы исследования.

Степень разработанности темы исследования. Вопросам исследования применения оценочных категорий в гражданском праве посвящены работы К.И. Скловского, В.А. Микрюкова, С.А. Ивановой, А.Я. Рыженкова и др.

Исследованию принципов разумности и добросовестности гражданского права посвящены научные труды Е.Е. Богдановой, С.К. Соломина, В.В. Кулакова, А.В. Коновалова и др.

Исследованию правового регулирования экономической деятельности, в том числе связанной с оборотом недвижимого имущества, посвящены работы Г.Ф. Ручкиной, Д.Ю. Коломийца, А.А. Варламова, Ю.Г. Лесковой и др.

Вопросы, связанные с регулированием перехода прав на недвижимое имущество, раскрываются в работах таких авторов, как Т.В. Киселева, П.В. Кочергин, Н.Н. Гонтарь, А.Б. Карлин, С.Н. Кукушкин, Я.А. Ключникова и др.

В качестве диссертационных работ, тема которых связана с исследованием гражданских правоотношений в сфере оборота недвижимости и рассмотрением роли принципов разумности и добросовестности, следует упомянуть диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук: Е.Н. Потапенко «Право собственности добросовестного приобретателя на недвижимое имущество», 2006 г.; Н.В. Прокопьевой «Особенности совершения сделок с недвижимостью»,

2004 г.; О.А. Коротких «Право собственности на недвижимое имущество: особенности гражданско-правового регулирования», 2009 г.; К.Б. Курбонова «Институт добросовестного приобретателя в гражданском праве», 2010 г.; Т.Ю. Дроздовой «Добросовестность в российском гражданском праве», 2004 г.; А.В. Татарникова «Принципы разумности и добросовестности в гражданском праве России», 2010 г. Одним из наиболее значимых фундаментальных исследований, посвященных исследованию принципов российского гражданского права на современном этапе его развития, является диссертация А.В. Коновалова на соискание ученой степени доктора юридических наук «Принципы гражданского права: методологические и практические аспекты исследования» (2019 г.).

Несмотря на большое количество научных исследований, посвященных исследованию сущности принципов разумности и добросовестности, а также правовому регулированию права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним, в российской правовой доктрине присутствует дефицит научных исследований, посвященных реализации принципов разумности и добросовестности в правоотношениях, связанных с заключением договоров о приобретении недвижимости в собственность, без привязки к конкретным правовым понятиям и институтам.

Целью исследования является разработка теоретических предложений и практических рекомендаций, направленных на совершенствование правового регулирования общественных отношений, складывающихся при реализации принципов разумности и добросовестности в договорных отношениях по поводу приобретения недвижимого имущества.

Для достижения цели поставлены и решены следующие основные **задачи**:

- исследовать общественные отношения, складывающиеся в связи с реализацией принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества, с целью формулирования определений принципов разумности и добросовестности;

– выявить особенности гражданско-правовых принципов разумности и добросовестности в иностранных правовых доктринах и на их основе сформулировать теоретические предложения для российской доктрины;

– исследовать реализацию принципов разумности и добросовестности в договорных отношениях по купле-продаже недвижимого имущества, сформулировать понятие разумной цены и проанализировать понятие должной осмотрительности;

– выявить признаки неразумности и недобросовестности поведения сторон договоров купли-продажи недвижимого имущества;

– обосновать специфику реализации принципов разумности и добросовестности при приобретении недвижимого имущества в собственность на основании двусторонне-обязывающих сделок;

– выявить особенности применения принципов разумности и добросовестности при заключении договора дарения недвижимого имущества;

– разработать практические рекомендации, направленные на совершенствование гражданско-правового регулирования реализации принципов разумности и добросовестности в договорных отношениях по поводу приобретения недвижимого имущества в собственность.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся при реализации принципов разумности и добросовестности в договорных отношениях по поводу приобретения недвижимого имущества.

Предмет исследования составляют нормы российского гражданского законодательства, регулирующие общественные отношения, складывающиеся при реализации принципов разумности и добросовестности в договорных отношениях по поводу приобретения недвижимого имущества, а также правоприменительная практика и научная доктрина в данной сфере.

Область исследования диссертации соответствует п. 3. «Принципы правового регулирования и правореализации» и п. 8. «Гражданско-правовое обязательство. Понятие и значение договора. Различные виды договорных и

внедоговорных обязательств. Обязательства из семейных правоотношений. Обязательства и договоры, осложненные иностранным элементом. Процессуальные соглашения. Обязательства, связанные с осуществлением предпринимательской деятельности» Паспорта научной специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки (юридические науки).

Методология и методы исследования. В рамках настоящего исследования были использованы следующие методы:

- общеправовые: метафизика, диалектика; благодаря данным методам было выявлено значение правовых понятий разумности и добросовестности в отдельности друг от друга и во взаимной связи между собой, а также с общественными отношениями, представляющими собой объект исследования;

- общенаучные: анализ, синтез, индукция, дедукция; данные методы позволили рассмотреть отдельные черты исследуемого предмета, а также определить причины и следствия, вытекающие из их наличия или отсутствия;

- специально-юридические: формально-юридический, сравнительно-правовой, технико-юридический; формально-юридический метод применялся при рассмотрении правовых норм, составляющих предмет исследования; сравнительно-правовой метод использовался при сопоставлении реализации принципов разумности и добросовестности в доктринах и законодательстве различных стран; технико-юридический метод – при составлении практических рекомендаций, направленных на совершенствование законодательного регулирования доступа к официальной информации об объектах недвижимости.

Теоретическую основу исследования представляют научные труды теоретиков гражданского права и современных ученых, исследующих реализацию принципов разумности и добросовестности в гражданских правоотношениях, а также научные труды, рассматривающие проблемы правового регулирования в сфере недвижимости. В настоящем исследовании в качестве источников российской гражданско-правовой доктрины

используются научные работы М.М. Агаркова, Г.В. Вердияна, Ю.В. Гаврилова, Е.Г. Комиссаровой, А.В. Коновалова, В.И. Крусса, С.Г. Павликова, Е.А. Суханова, А.В. Татарникова и др. Также используются теоретические наработки зарубежных ученых-правоведов: работы С. Рейнхольда, Д. Робертсона, Э. Хатчинсона и др.

Нормативную базу исследования составляют нормативные правовые акты, направленные на регулирование комплекса общественных отношений, складывающихся в процессе реализации гражданско-правовых принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)», Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» и др.

Эмпирическую базу исследования составляет судебная практика по гражданским и арбитражным делам, связанным с реализацией принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества, включая постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации, постановления судов кассационных и апелляционных инстанций; решения судов первой инстанции.

Научная новизна исследования заключается в том, что настоящая диссертационная работа является одним из первых системных исследований принципов разумности и добросовестности в отдельной сфере гражданского оборота, а именно, в договорных отношениях по приобретению недвижимого имущества, в котором разработаны сущностные признаки принципов разумности и добросовестности и выявлены особенности их реализации в правоотношениях по приобретению недвижимого имущества, а также сформулированы практико-ориентированные рекомендации, направленные на повышение эффективности их реализации.

Разработаны определения принципов разумности и добросовестности разумности и добросовестности в общественных отношениях, складывающихся при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества.

Сформулировано понятие действительного возмездного характера сделки.

Доказана взаимная связь между назначением сторонами договора разумной цены и согласованностью правовой формы и экономического содержания сделки.

Предложено усовершенствовать правовое регулирование предоставления сведений из ЕГРН с целью обеспечения открытости доступа к информации об объектах недвижимости, выставленных на продажу.

Обоснована целесообразность законодательной защиты права собственности лиц, получивших недвижимое имущество безвозмездно от добросовестных приобретателей.

Аргументировано, что обмен товарами по договору мены недвижимого имущества следует считать не отвечающим критериям разумности и добросовестности при наличии разницы в рыночной стоимости обмениваемых товаров более чем в два раза.

Научная новизна раскрывается в следующих **положениях, выносимых на защиту:**

1) Предложено определение принципа разумности в общественных отношениях, складывающихся при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества, как основополагающего начала, используемого для определения правомерности поведения субъектов гражданских правоотношений на основе соответствия распространенным практикам делового оборота, требованиям о непротиворечивости, согласованности формы и действительного назначения сделки, а также принятия надлежащих мер по получению юридически значимой информации об объекте недвижимости, являющемся предметом сделки, и сведений, влияющих

на право и способность собственника по своему усмотрению отчуждать недвижимое имущество (С. 22-35).

2) Разработано определение принципа добросовестности в общественных отношениях, складывающихся в результате заключения договоров о приобретении недвижимого имущества, как основополагающего начала, используемого для определения правомерности поведения субъектов гражданских правоотношений на основе соответствия нормам закона, распространенным практикам делового оборота, а также отсутствия признаков обмана или попытки ввести в заблуждение относительно значимой информации об объекте недвижимости, являющемся предметом сделки, либо доказательств наличия намерений иным образом нарушить права и законные интересы других лиц (С. 41-45; 50-54).

3) Сформулировано определение действительного возмездного характера сделки, под которым предлагается понимать истинный характер, соразмерность и обоюдность встречного представления, произведенного сторонами. Обосновано, что действительный возмездный характер сделки целесообразно рассматривать как один из значимых признаков добросовестного поведения сторон договоров купли-продажи и мены недвижимого имущества, лизинга и аренды с последующим выкупом объекта недвижимости; при этом, правовая оценка поведения сторон на предмет соблюдения действительного возмездного характера сделки должна основываться не на декларируемом сторонами, а на действительном, доказанном в рамках судебного разбирательства, размере исполнения обязательств (С. 45-50; 112-115).

4) Выявлена взаимосвязь разумности цены договора о приобретении недвижимого имущества с рыночной стоимостью предмета договора, с одной стороны, и целеполаганием, возможной неправомерной заинтересованностью сторон данного договора, при котором намерение получить выгоду от нарушения прав и законных интересов других лиц превалирует над намерением получить законную прибыль от продажи имущества, с другой

стороны. Обоснована целесообразность применения принципа разумности при рассмотрении случаев многократного несоответствия цены предмета договора рыночной стоимости путем включения в судебные акты прямых ссылок на данное правовое понятие (С. 75-78).

5) Аргументировано, что в целях более полной реализации принципов разумности и добросовестности, создания условий для проявления должной осмотрительности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества, а также для увеличения скорости и обеспечения стабильности гражданского оборота, необходимо обеспечить более полный доступ к информации о собственниках недвижимости. Предложено сделать сведения о собственнике объекта недвижимости в ЕГРН доступными широкому кругу лиц при отсутствии запрета со стороны собственника на их публикацию (С. 89-96; 200-204).

6) Выявлено, что в силу того, что понятие добросовестного приобретателя имеет свойство правовой презумпции, бремя доказывания недобросовестности приобретателя недвижимого имущества должно возлагаться на то лицо, которое заинтересовано в этом. При определении недобросовестности приобретателя недвижимого имущества предложено руководствоваться следующими признаками: наличие обмана или введения в заблуждение; аффилированность с лицами, незаконность действий которых в рамках цепочки сделок с объектом недвижимого имущества доказана; действия, направленные на нанесение ущерба правам и законным интересам других лиц; фиктивность или многократная несоразмерность встречного представления; притворность сделки (С. 120-125).

7) В целях защиты прав собственников при истребовании недвижимого имущества, приобретенного безвозмездно у добросовестного приобретателя, предложено на законодательном уровне установить, что недвижимое имущество, которое было безвозмездно приобретено от добросовестного приобретателя, владевшего им на протяжении как минимум трех лет, может быть истребовано лишь в том случае, когда имущество утеряно собственником

или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли (С. 129-133).

8) Обосновано, что в целях обеспечения единообразия судебной практики по спорам, связанным с договором мены недвижимого имущества, исходя из презумпции равноценности обмена, следует считать действия сторон недобросовестными и неразумными в том случае, если стоимость обмениваемых объектов недвижимости либо недвижимости и иного товара по договору мены различается более чем в два раза, и разница объемов встречных представлений в рамках договорных отношений не компенсирована, а стороны не могут объяснить их неравноценность экономическими параметрами обмениваемых объектов (С. 139-142).

Теоретическая значимость работы заключается в исследовании и сопоставлении различных доктринальных подходов, формулировании собственных теоретических выводов и дефиниций, которые могут быть положены в основу дальнейших научных работ по теме реализации принципов разумности и добросовестности в частноправовых отношениях, связанных с переходом права собственности на объекты недвижимого имущества.

Практическая значимость работы заключается в том, что ее выводы и рекомендации могут быть использованы в работе судов общей юрисдикции и арбитражных судов различных инстанций, правотворческой и законодательной деятельности Федерального Собрания и Правительства Российской Федерации. Материалы исследования могут быть использованы в преподавании таких дисциплин, как «Гражданское право», «Жилищное право», «Защита прав на недвижимость и судебные споры», «Сделки с недвижимым имуществом», «Правовые риски сделок с недвижимостью», «Особенности вещных прав на недвижимость» и других, а также в деятельности юридических лиц, осуществляющих сделки по приобретению недвижимого имущества, и физических лиц, выполняющих функции агентов по недвижимости.

Степень достоверности, апробация и внедрение результатов исследования. Обоснованность и достоверность результатов подтверждается использованием современной научной методологии; изучением диссертаций и других научных работ по юридическим наукам, предметом которых являются основы гражданского законодательства и принципы гражданского права, а также правовое регулирование общественных отношений, связанных с правами на недвижимое имущество; анализом судебной практики в совокупности и взаимном соотношении с научной доктриной по теме исследования; научной аргументированностью изложенного материала.

Основные положения, выводы и результаты исследования докладывались и получили одобрение на научных и научно-практических международных и всероссийских научных мероприятиях: на VI Международной научно-практической конференции «Публично-правовые средства цифровизации экономики и финансов» (Москва, Финансовый университет, 23 ноября 2022 г.); на XII Международном конгрессе сравнительного правоведения «Технологические императивы и право» (Москва, Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации, 30 ноября 2022 г.); на II Международной научно-практической аспирантской конференции памяти В.Ф. Яковлева «Межотраслевой подход в юридической науке: Экономика. Право. Суд.» (Москва, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, 2 декабря 2022 г.); на Международной научно-практической студенческой конференции «Актуальные проблемы частного права» (Москва, Российский государственный университет правосудия, 8 декабря 2022 г.); на XXIII Международной научной конференции «Муромцевские чтения» по теме «Юридическая ответственность: современные проблемы теории и практики» (Москва, Российский государственный гуманитарный университет, 12 апреля 2023 г.); на VI Всероссийской студенческой научно-практической конференции «Молодежный научный потенциал в юриспруденции XXI века:

от теории к практике» (Москва, Российский государственный гуманитарный университет, 19 октября 2023 г.).

Материалы диссертации использовались при выполнении научно-исследовательской работы на тему «Правовое обеспечение законных прав и интересов граждан Российской Федерации при использовании информационных и цифровых технологий в киберпространстве» (Государственное задание, приказ Финуниверситета от 26.04.2023 № 1174/о).

Актуальные и значимые положения диссертации используются в практической деятельности Общества с ограниченной ответственностью Агентство недвижимости «Содействие», в частности, в его деятельности применяются разработанные в диссертации подходы к реализации принципов разумности и добросовестности в гражданских правоотношениях. Выработанные в процессе исследования способы выявления неразумного и недобросовестного поведения различных субъектов гражданского оборота успешно используются ООО АН «Содействие» для предотвращения негативных последствий недобросовестного и неразумного поведения других участников гражданского оборота, в целях защиты собственных законных интересов, а также прав клиентов. Эффективность проверки приобретаемых объектов недвижимости возросла, что привело к снижению правовых рисков.

Материалы диссертации используются Кафедрой правового регулирования экономической деятельности Юридического факультета Финансового университета в учебном процессе в преподавании учебных дисциплин «Жилищное право», «Договорное право».

Апробация и внедрение результатов исследования подтверждены соответствующими документами.

Публикации. Основные положения и результаты исследования отражены в 11 работах общим объемом 6,62 п.л. (весь объем – авторский), опубликованных в рецензируемых научных изданиях, определенных ВАК при Минобрнауки России.

Структура и объем диссертации. Материал изложен в соответствии с поставленной целью, задачами, объектом и предметом. Диссертация состоит из введения; трех глав; заключения; списка литературы, состоящего из 202 наименований; одного приложения. Текст диссертации изложен на 204 страницах.

Глава 1

Принципы разумности и добросовестности как принципы гражданского права

1.1 Понимание и правовая сущность принципа разумности в российском гражданском праве

Слово «разумность», равно как и связанное с ним словосочетание «разумный срок», применяется в российском гражданском праве в двух разных, но взаимосвязанных контекстах. Сам по себе принцип разумности восходит к норме ч. 5 ст. 10 ГК РФ, в которой презюмируется, что разумность действий участников гражданского оборота предполагается. В указанной норме презумпция разумности участников гражданского оборота находится в тесной связи с презумпцией добросовестности. Данное обстоятельство весьма важно для рассмотрения сущности гражданско-правового принципа разумности, однако, представляется более правильным начать его исследование с определения основных рассматриваемых терминов.

В словаре русского языка С.И. Ожегова содержится лексическое определение слова «разумный». Одно из трех толкований данного слова, в соответствии со словарем, – «логичный, основанный на разуме, целесообразный» [200]. Что касается слова «понимание», содержащегося в подзаголовке данного параграфа работы, то, в соответствии со словарем, его значение можно определить как «способность осмыслять, постигать содержание, смысл, значение чего-либо» или «то или иное толкование чего-либо» [200]. «Понятие», как правило, тоже является толкованием какого-либо слова, термина, однако, в отличие от «понимания», оно лишено произвольности, свободы толкований. В частности, установленное законодателем понятие можно применять лишь в том виде, в котором его

сформулировал законодатель. Понимание является внутренним убеждением в отношении того или иного определения, принципа.

Представляется немаловажным также рассмотреть значение термина «принцип». В соответствии с толковым словарем С.И. Ожегова, принцип – это «основное, исходное положение» какой-либо «теории, учения, мировоззрения, теоретической программы» [200]. Соответственно, принцип – это некое исходное положение, от которого должны отталкиваться эксперты, профессионалы в той или иной области; в данном случае, по всей видимости, речь идет об ученых в области права, юристах, правоприменителе. В случае с разумностью и добросовестностью в гражданском праве любопытным представляется то, что сам принцип, само по себе исходное положение не является четко определенным. Определение разумности зависит от субъективной оценки, но в случае принадлежности того или иного субъекта к определенной правовой системе произвольность определения будет ограничиваться устойчивым подходом, выработанным этой системой.

В отношении принципов разумности и добросовестности в российском гражданском праве нет какого-либо законодательного определения; данные принципы предназначены для гибкого применения судами во всей их многообразной практике по различным гражданским делам. Понимание принципов разумности и добросовестности различными субъектами правоприменения, безусловно, может различаться. Тем не менее, судебная система имеет иерархическую структуру, в которой высшие органы имеют возможность корректировать и унифицировать правоприменительную практику. В Российской Федерации подобными функциями и полномочиями обладает Верховный Суд; Конституционный Суд, в силу своих функций, может предотвращать применение норм права в том виде, в котором оно противоречит Конституции и ее основным принципам. Именно эти судебные органы в значительной мере устанавливают пределы, в рамках которых суды могут осуществлять применение различных понятий и принципов, в особенности тогда, когда пределы такого применения напрямую не

установлены законодателем, и закон предусматривает некоторую вольность трактовки.

К конституционно-правовым основам принципов разумности и добросовестности следует отнести норму о том, что «осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц» (ст. 17 Конституции Российской Федерации), а также нормы ст. 15 высшего юридического акта страны, раскрывающие принцип законности. Помимо этого, ст. 8 Конституции Российской Федерации гарантирует защиту права собственности на различные формы имущества [3]. В конституционно-правовой норме указываются такие его формы, как государственное, муниципальное и частное имущество. Безусловно, недвижимое имущество может находиться как в собственности государственных или муниципальных органов, так и в собственности частных лиц. В совокупности, наличие упомянутых норм в Конституции Российской Федерации позволяет заключить, что российское законодательство гарантирует защиту права собственности на недвижимое имущество не только от тех посягательств, которое нарушают закон, но и от тех действий, которые нарушают права и свободы других лиц.

В отечественной правовой доктрине имеется довольно много работ, касающихся сущности принципа разумности. В частности, А.В. Коновалов полагает, что разумность имеет особое значение для правопорядка. Приводя различные примеры, подкрепленные собственными рассуждениями, он заключает, что разумность – это именно то, чего следует ожидать от правовых институтов, законодателя, регулятивных отраслей права [130, с. 12]. В своей работе он приводит множество примеров применения принципа разумности как в качестве общего подхода, так и при рассмотрении судами конкретных категорий дел, например: при трактовке существенности заблуждения, при определении размера компенсации морального вреда, в наследственных делах и т. д.

На общеправовой характер правового понятия разумности указывает в своем диссертационном исследовании Д.Н. Рогачев [195, с. 10]. Е.Г. Комиссарова и О.А. Кузнецова возводят разумность, добросовестность и справедливость в разряд правовых аксиом в силу их «общеизвестного» и «самоочевидного», определяющего дух права, характера [128, с. 92]. Несмотря на дискуссионный характер предлагаемого в этом исследовании понятия правовой аксиомы, сложно не согласиться с тем утверждением, что разумность носит общеправовой характер. Соответственно, разумность можно рассматривать как один из общих подходов к гражданским правоотношениям, их ведению и сторонней оценке [82].

Разумность в гражданском праве является и принципом, и оценочной категорией, используемой для оценки поведения участников гражданских правоотношений. Именно с зависимостью от субъективной оценки связано определение разумности как оценочной категории. Представляется, что выражения «принцип», «оценочная категория», «правовое понятие», «правовая категория» являются в равной степени приемлемыми по отношению к разумности и добросовестности в гражданском праве [74, с. 20-21].

По мнению А.В. Татарникова, принцип разумности в российском гражданском праве основан на сбалансированном учете интересов граждан, общества и государства. Также он полагает, что данный принцип реализуется за счет свободы договорных отношений, возможности выбора субъектами гражданских правоотношений оптимального варианта взаимодействия [197, с. 23]. А.В. Татарников справедливо замечает, что принцип разумности почти всегда упоминается во взаимной связи с принципом добросовестности и во многом дополняет его.

В самом деле, разумность обыкновенно понимается как способность найти оптимальный путь достижения той или иной цели и следовать ему, а разумное поведение — как грамотное соблюдение правил, правильный способ ведения дел. В контексте гражданских правоотношений, где сторонам

предоставлена значительная свобода действий в рамках, обозначенных законом, понятие «разумности» не будет исчерпывающим без присоединения к нему понятия добросовестности. На тесную связь этих двух понятий указывала, в частности, Н.И. Беседкина [94, с. 64].

На взгляд автора, разумным – в том смысле, в котором его предполагает законодатель – является лишь поведение добросовестной стороны, оптимально учитывающей интересы всех сторон гражданских правоотношений. Противоположностью в этом смысле является недобросовестное поведение, при котором никакие разумные, направленные на достижение личной выгоды, действия не являются таковыми с точки зрения права. В данном контексте следует упомянуть позицию А. И. Абрамовой относительно формулирования различных правовых категорий, понятий: по ее мнению, целесообразно осуществлять предварительную оценку целевого назначения категории, оценивать, на что будет направлено то или иное конструируемое понятие, вводимое в правовую доктрину и практику [71, с. 35-36]. Не вызывает сомнений, что одним из главных назначений правового понятия разумности является более гармоничное, сообразное правовым принципам и нормам, применение закона.

Важным обстоятельством является наличие в гражданском обороте определенных обычаев, устоявшихся практик. В этом плане принцип разумности направлен на определенную стандартизацию общественных отношений. Как отмечает Н.И. Беседкина, стороны должны иметь четкие ориентиры в отношении допустимых границ своего поведения, хоть это полностью и не снимает проблему злоупотребления правом [96, с. 58-59]. Поведение стороны следует считать не соответствующим критериям разумности в том случае, если оно заметно отличается от обыкновенного в подобных ситуациях, что как раз может свидетельствовать о недобросовестности. Данный аспект является немаловажным при сборе доказательств в гражданском и арбитражном процессе.

Верховный Суд Российской Федерации указал на возможность признания стороны недобросовестной исходя из несоответствия поведению, ожидаемому «от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны» [17]. Данная позиция приведена в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 25 от 23 июня 2015 г., и она в определенной мере иллюстрирует общность понятий разумности и добросовестности. Разумным – то есть таким, какое следует ожидать от стороны, учитывающей права и законные интересы других лиц, – является поведение добросовестной стороны [72, с. 26].

Представляется возможным заключить, что ряд ученых в области права понимает разумность как общеправовой принцип, общеправовой подход, из которого должен исходить правоприменитель при рассмотрении гражданско-правовых споров. В то же время, нельзя игнорировать назначение разумности как понятия, устанавливающего стандарты поведения и ограничивающего ничем не урегулированную свободу сторон в гражданских правоотношениях, как принципа, задающего определенные рамки правомерной реализации гражданских прав. Применительно к сфере недвижимости, в частности, разумность может ограничивать объем встречного представления или срок исполнения обязательства разумными пределами. Необходимо отметить, что ссылка суда на правовую категорию разумности позволяет применить к поведению сторон спора некие общепринятые критерии вне зависимости от позиций сторон, которые могут не соответствовать ожидаемым стандартам поведения, не быть добросовестными и разумными и даже не ссылаться на эти понятия в обоснование своих требований никаким образом.

Понятие должной осмотрительности представляется тесно связанным с понятием разумности. Наличие должной осмотрительности является иллюстрацией разумности действий стороны в том случае, если в этом есть сомнения. Наличие той степени заботливости и осмотрительности, какая требуется ввиду определенных обстоятельств и условий гражданского

оборота, позволяет лицу доказать свою разумность и добросовестность в конкретных правоотношениях, а принятие мер для надлежащего исполнения обязательств в соответствии с ч. 1 ст. 401 ГК РФ, избавляет сторону от ответственности за нарушение обязательства [4].

Общественные отношения, связанные с приобретением недвижимости, отличаются определенной спецификой в силу предусмотренной законодателем обязанности по регистрации перехода права собственности. Безусловно, одной из функций государственной регистрации является предоставление лицам, участвующим в гражданском обороте, того минимума необходимой информации о объекте недвижимости, который необходим для того, чтобы избежать наиболее общих рисков. По словам Н.Ю. Шеметовой, государственная регистрация перехода прав на объекты недвижимого имущества свидетельствует о том, что они, начиная с 1998 г., когда был принят Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», приобрели особый публично-правовой статус [173, с. 99]. А.С. Чувилина связывает институт государственной регистрации недвижимости с конституционно-правовым принципом охраны частной собственности [177, с. 53-54].

Действительно, охрана и регулирование права собственности на недвижимое имущество являются сферой, в которой сочетаются публично-правовые и частноправовые начала. Государство заинтересовано в обеспечении стабильности общественных отношений, связанных с недвижимостью, реализации жилищных прав граждан в целях обеспечения социально-экономической стабильности, минимизации количества споров, а частные лица заинтересованы в том, чтобы их права были четко зафиксированы и соблюдались. Также государственная регистрация способствует эффективному расчету и взиманию налогов, учету сведений о целевом назначении объектов недвижимости, отслеживанию перехода прав в отношении них и др.

В контексте рассмотрения понятия разумности важно, что разумному участнику гражданского оборота свойственно стремиться получить необходимую информацию о приобретаемом объекте с целью минимизации рисков, избегания совершения сделки под влиянием заблуждения или обмана. Сведения, содержащиеся в ЕГРН, позволяют судить о том, мог ли приобретатель узнать о возможных рисках из официального источника, и мог ли он без существенных временных и материальных затрат реализовать должную осмотрительность при совершении сделки. Возможность проверить, какие данные были отражены в реестре в момент обращения лица, участвующего в споре, позволяет судить как о его добросовестности, так и о его разумности. Ввиду того, что рыночные отношения регулируются спросом и предложением как со стороны продавцов, так и со стороны потенциальных покупателей товаров, участник гражданского оборота должен понимать, что существенные условия сделки, заметно отличающиеся от предлагаемых другими участниками рынка, могут свидетельствовать о повышенных рисках, в том числе, рисков правового характера.

Поскольку возможные правовые риски могут никак не явствовать из существенных условий договора и иных обстоятельств приобретения объекта недвижимости, то разумным является обращение к ЕГРН, так как заинтересованность добросовестного и разумного приобретателя в сохранении права собственности на приобретенный объект презюмируется. Следует отметить, что далеко не все субъекты гражданского оборота в рассматриваемой сфере являются профессиональными участниками рынка и имеют достаточную компетенцию, финансовые и организационные ресурсы, чтобы провести проверку юридической чистоты сделки с исследованием всех правоустанавливающих документов в отношении объекта недвижимости с целью выявления порока сделки при каком-либо из переходов прав на исследуемый объект. В связи с этим, законодатель вынужден формулировать требования к должной осмотрительности исходя из минимальных стандартов.

В частности, отсылка к необходимости полагаться на данные государственного реестра содержится в норме п. 6 ст. 8.1 ГК РФ.

Определенную роль играет то, что сделки с недвижимостью несут в себе потенциально высокие риски, и это обуславливает целесообразность осознанного принятия сторонами мер по их снижению. Разумно предположить, что при заключении сделки, которая может привести к серьезным убыткам, стороны предусмотрят ее различные аспекты, регламентируют порядок и сроки передачи объекта недвижимости в письменном виде, а также обратятся к ЕГРН как источнику юридически значимой и актуальной информации о предмете сделки и его собственнике. На важность информационной функции системы государственной регистрации недвижимости указывали Д.Ю. Коломиец, А.А. Варламов, С.А. Гальченко и др. [129; 198].

Попытки избежать определенности относительно сущности сделки сами по себе могут свидетельствовать как о неразумности, так и о недобросовестности участников гражданского оборота, ведь стороны могут использовать ложную неосведомленность о свойствах предмета и действительном назначении сделки как аргумент в пользу правомерности своих действий, их добросовестности. Однако, сомнения в разумности действий сторон на основании того, что стороны не учли в договоре какие-либо обстоятельства, не могут безусловно трактоваться во вред правам и законным интересам участников сделки. Все обстоятельства, известные правоприменительному органу, должны рассматриваться в совокупности, а возникающий в ходе рассмотрения судебного дела дефицит информации должен, при наличии возможности, устраняться.

Понятие «разумный срок», упомянутое в начале данной главы настоящей работы, также является гарантией соблюдения законных прав участников гражданских правоотношений. В данном случае, по смыслу ч. 2 ст. 314 ГК РФ, устанавливается конкретный временной срок для исполнения обязательства должником. Понятие разумного срока имеет

самостоятельное применение в гражданском праве, а несоблюдение установленного законодателем разумного срока является достаточным основанием для того, чтобы влечь юридически значимые последствия. Понятие разумного срока имеет гибкое применение, так как он может варьировать в зависимости от обычаев делового оборота или сущности сделки. Применительно к сделкам купли-продажи недвижимого имущества, разумным сроком его передачи по договору зачастую считают тридцать дней. Тем не менее, понятие разумного срока, как и оценочные категории в целом, предоставляет суду некоторую свободу трактовки – суд вправе оценивать действия сторон исходя из сущности конкретных правоотношений, поведения сторон в нем, и, ввиду значительной роли диспозитивного метода правового регулирования в гражданском праве, отходить от буквальных законодательных трактовок.

Безусловно, оценочный характер понятия разумного срока предоставляет определенную свободу не только правоприменителю, но и сторонам договора, не ограничивая срок исполнения в том случае, если стороны его прямо не указали в договоре. Стороны могут ссылаться на распространенные практики делового оборота, а суд должен осуществить оценку поведения сторон на предмет соответствия критериям разумности и добросовестности. Таким образом, понятие разумности является органичным дополнением широко применяющегося в гражданском праве диспозитивного метода правового регулирования, обуславливая правомерность удовлетворения тех или иных требований участников гражданского оборота и необходимость защиты их интересов разумностью.

Оценочные категории разумности и добросовестности придают правоприменению при разрешении гражданско-правовых споров определенную гибкость, позволяя учитывать как субъективную составляющую, так и объективные обстоятельства в их взаимной связи. Представляется вполне возможным утверждать, что разумность и добросовестность являются регулирующими принципами,

упорядочивающими общественные отношения в различных сферах делового оборота, в частности, в сфере сделок по переходу права собственности на недвижимое имущество. Данные понятия позволяют судебному органу более эффективно, с учетом обстоятельств конкретного дела, осуществлять защиту прав и законных интересов сторон.

Разумность в контексте российского гражданско-правового регулирования можно охарактеризовать как оценочное понятие, используемое для характеристики поведения участников гражданских правоотношений. Также представляется возможным, для ряда случаев, охарактеризовать разумность как вспомогательное понятие, применяемое для оценки поведения сторон гражданских правоотношений на предмет соблюдения закона, прав других лиц, обычаев делового оборота [80, с. 12]. Принцип разумности во многом пересекается с принципом добросовестности, который будет рассматриваться в следующем параграфе данной работы, однако, в отличие от правовой категории добросовестности, правовая категория разумности сама по себе не содержит какой-либо моральной оценки действий участников гражданского оборота [72]. Оценка поведения в плане его соответствия требованиям разумности используется как дополнительный фактор при оценке поведения участников гражданских правоотношений во всей их совокупности.

Таким образом, принцип разумности во многом сопряжен с принципом добросовестности – неразумность поведения участника гражданского оборота позволяет судить о его недобросовестности, так как осуществление гражданских прав и обязанностей надлежащим образом обыкновенно согласуется с обычной практикой и тем смыслом, которым наделяет сделки законодатель. На взаимосвязь понятия разумности с понятием добросовестности указывает, в частности, В.В. Кулаков, указывая на предназначенность обеих категорий для позитивной характеристики поведения, направленного на предотвращение нарушения прав и законных

интересов других лиц [138, с. 188]. Данный автор отмечает вспомогательную роль принципа разумности.

И.И. Шувалов также исходит из взаимной связи правовых понятий разумности и добросовестности [174]. Он отмечает, что разумность и добросовестность субъектов предпринимательской деятельности могут рассматриваться как вспомогательные понятия, способствующие уменьшению негативных последствий различных форм недобросовестной конкуренции. При этом В.А. Дозорцев ранее указывал на тесную связь недобросовестной конкуренции именно с недобросовестным поведением в том смысле, в каком это понятие обыкновенно рассматривается в доктрине гражданского права [114].

К.И. Скловский, помимо этого, справедливо указывает на невозможность разработки единого доктринального или законодательного определения оценочных категорий разумности и добросовестности в гражданском праве [161, с. 80-81]. С данным утверждением сложно не согласиться, ведь одной из функций оценочных категорий в праве является придание этому праву гибкости в применении: правоприменитель должен иметь возможность обосновать свои решения надлежащим образом исходя из обстоятельств каждой конкретной ситуации, ставшей предметом рассмотрения, совокупности всех факторов, влияющих на конкретные гражданские правоотношения и нуждающихся в квалификации. Однако, данное утверждение справедливо лишь по отношению к разработке общих определений оценочных категорий для всей гражданско-правовой отрасли: конкретизация отдельных аспектов их применения, в том числе, осуществляемая путем разработки дефиниций, не только возможна, но и может служить обеспечению единообразия судебной практики.

Требования разумности предполагают логичность действий участников гражданского оборота, их непротиворечивость. В этом плане принцип разумности имеет определенную связь с доктриной эстоппель, предполагающей непротиворечивое поведение сторон гражданских

правоотношений в том случае, если их действия направлены на добросовестную реализацию своих прав и законных интересов. На данную взаимную связь указывает, в частности, Б.К. Пономаренко [155]. Н.Д. Грибов отмечает, что запрет противоречивого поведения, или принцип «эстоппель», применяется российскими судами и квалифицируется ими как правовой принцип [109, с. 129]. Безусловно, представления о разумности не позволяют участникам правоотношений неожиданно менять свою позицию по тому или иному вопросу без значимых на то обоснований либо в одностороннем порядке прекращать признавать ранее признанные прямым или косвенным образом обязательства.

Таким образом, непротиворечивость поведения участников гражданского оборота подразумевает под собой согласованность их действий между собой, признание взятых на себя в законном порядке обязательств и отсутствие конфликта между заявлениями, сделанными в разное время. Непротиворечивость подразумевает направленность различных действий, совершенных стороной в разное время, на один и тот же результат. Помимо этого, она подразумевает под собой обязательное признание добровольно и в законном порядке принятых на себя обязательств, невозможность одностороннего отказа от уже признанных претензий, требований.

Принцип разумности в российском гражданском праве играет роль одного из гарантов соблюдения прав сторон гражданских правоотношений. Принцип разумности используется в качестве одного из критериев правомерности действий сторон в судебной практике: соответствие или несоответствие общим требованиям разумности позволяет судить о намерениях участников гражданского оборота в целом. Как оценочной категории, разумности свойственна гибкость: правоприменительный орган вправе сам решать, в каких случаях ему прибегать к использованию оценочной категории, а в каких – нет. В то же время, правоприменитель ограничен нормами ст. 10 ГК РФ, не позволяющей защищать права лица, действующего в нарушение закона, прав и законных интересов других лиц. Применение

понятия разумности должно способствовать выявлению подобных злоупотреблений, предотвращать заведомо противоправную реализацию прав теми или иными лицами.

Говоря о возможном определении принципа разумности для гражданско-правовой сферы, можно утверждать следующее: принцип разумности, помимо прочего, выполняет функцию стандартизации поведения участников гражданских правоотношений и используется в качестве соответствующего критерия поведения сторон. Установление единого определения разумности для различных видов гражданских правоотношений может помешать применению этого понятия во всем его многообразии: разумность в российском гражданском праве может использоваться и как общий подход, и как определенный критерий поведения. Применение понятий разумности и добросовестности при разрешении судебных споров направлено на оценку поведения сторон гражданских правоотношений и служит двум основным задачам: обеспечению соблюдения закона и обеспечению соблюдения прав и законных интересов участников гражданских правоотношений.

Следует отметить, что оба правовых понятия – и понятие разумности, и понятие добросовестности – могут пониматься как разумность и добросовестность, соответственно, в объективном и субъективном смысле. Разумность в объективном смысле означает, прежде всего, реализацию гражданских прав с соблюдением норм закона, обычаев делового оборота и устоявшихся практик, уважение прав и законных интересов других лиц. Разумность в субъективном смысле означает оптимальный способ ведения дел, и, следовательно, она не может применяться в судебной практике постольку, поскольку стороны, являющиеся участниками судебного спора, получают правовую оценку своих действий со стороны судьи, а не с точки зрения своего субъективного представления о разумности. Судебный орган должен руководствоваться, прежде всего, объективными представлениями, подразумевающими понимание разумности, служащее соблюдению баланса

интересов сторон, норм закона, и направленное на беспристрастную оценку поведения стороны с позиций непротиворечивости и соответствия устоявшимся практикам.

Стоит отметить, что разумность в гражданском праве может иметь два основных значения: она может рассматриваться как общий подход к гражданским правоотношениям, так и как оценочная категория, способствующая применению гражданско-правового принципа добросовестности, дополняющая правовую оценку поведения стороны гражданского правоотношения. Как общий подход, разумность позволяет проявить гибкость, учесть не только обстоятельства конкретного спора, но и обстановку, господствующую в государстве в момент совершения сделки. К слову, кризисные ситуации в экономике могут временно влиять на поведение конкретных участников гражданских правоотношений и ценообразование на рынке недвижимости. Востребованность правовой категории разумности как средства достижения гибкости отмечал, в частности, Н.А. Власенко [105, с. 123].

Понятие экономической целесообразности также представляет немалый интерес в контексте рассмотрения гражданско-правового принципа разумности. Экономическая целесообразность подразумевает под собой, прежде всего, обоснованность и возмездность сделки в том смысле, который соответствует ее правовой форме и назначению. Представляется возможным аналогичным образом выделить экономическую целесообразность в объективном и субъективном смысле, при этом экономической целесообразностью в объективном смысле как раз будет считаться проведение сделки на условиях, адекватных для данного вида договора, без значимого занижения стоимости передаваемого имущества, с соблюдением требований о возмездности договора (кроме договора дарения). Экономическая целесообразность в субъективном смысле – это такое поведение, которое сторона считает для себя экономически целесообразной.

Безусловно, правоприменитель должен исходить из разумности и экономической целесообразности в объективном смысле, оценивая, помимо экономической составляющей сделки, само поведение сторон на предмет разумности и непротиворечивости, а также их действия, которые свидетельствуют об уважении (либо неуважении) к правам и законным интересам других участников гражданских правоотношений. В целях применения принципа разумности судом актуально оценивать сделки с точки зрения соответствия правовой и экономической составляющей, то есть давать оценку на предмет того, направлен ли договор на те цели, которые предусмотрены гражданским законодательством для данного вида договоров.

Представляется возможным рассматривать разумность во взаимной связи с понятием непротиворечивости поведения и экономической целесообразностью, выделяя разумность и экономическую целесообразность, соответственно, в объективном и субъективном смысле, и презюмируя, что применению подлежит разумность в объективном смысле – то есть такая разумность, которая исходит из интересов обеспечения стабильности гражданского оборота, уважения правовых норм и законных интересов всех участников гражданских правоотношений, – с учетом экономической целесообразности, определяемой объективно исходя из правовой конструкции того или иного договора, подразумевающей, что правовые конструкции договоров, определенные сторонами, должны использоваться в соответствии со своим назначением таким образом, чтобы один вид договора не подменял собой другой, а сами сделки не носили мнимый или притворный характер.

Отдельно стоит отметить разумность проверки наличия факторов, которые могут повлиять на право и способность собственника по своему усмотрению вступать в сделки, в частности, отчуждать недвижимое имущество, и, в дальнейшем, стать основаниями для оспаривания договора. В первую очередь, к таковым следует отнести любые психические заболевания, способные привести к неспособности лица понимать значение своих действий или руководить ими. Также наркотическая зависимость может

быть препятствием для осознанного и правомерного принятия решения об отчуждении объекта недвижимости. Представляется разумным перед заключением сделки проверить контрагента (если это – физическое лицо) на предмет нахождения на учете в психоневрологическом или наркологическом диспансере, в случае нахождения на учете в каком-либо из этих учреждений – либо не вступать с этим лицом в договорные отношения по приобретению недвижимого имущества, либо взять возможные в связи с этим риски на себя.

Во вторую очередь, следует отметить ситуации, когда лицо находится в предбанкротном состоянии. В рамках общественных отношений в сфере предпринимательской деятельности разумным следует считать проведение регулярных мероприятий по реализации должной осмотрительности, предусматривающих, в числе прочего, проверку финансового состояния контрагента, в особенности при заключении договоров со значительной ценой предмета. В рамках гражданского оборота между физическими лицами, не являющимися субъектами предпринимательской деятельности, следует считать обоснованными опасения по поводу оспаривания сделок, заключенных с лицом, имеющим наглядный признак несостоятельности – прекращение исполнительного производства в связи с отсутствием имущества, на которое может быть обращено взыскание. Разумным представляет отказ от приобретения недвижимого имущества у такого лица. Стоит отметить, что добросовестный отчуждатель не должен препятствовать реализации разумности и проявлению должной осмотрительности приобретателем, вводить его в заблуждение или обманывать – наличие подобных действий со стороны отчуждателя будет являться недобросовестным поведением с его стороны.

Применение принципа разумности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества представляется возможным определить как оценку действий сторон договора о приобретении недвижимого имущества на предмет соответствия их поведения требованиям разумности с учетом законодательства и практик, обыкновенно

применяющихся при заключении таких договоров. К числу практик, обыкновенно применяющихся при заключении таких договоров, вне зависимости от формы договора, можно отнести: обращение к ЕГРН, назначение разумной цены, применение разумного срока передачи имущества. Помимо этого, важную роль играет экономическая составляющая сделки – то, адекватна ли она ее правовой составляющей и соответствует ли правовой природе договора. Таким образом, возможно указать на несколько важных аспектов принципа разумности: его гибкость, стандартизирующую функцию, направленность именно на оценку поведения стороны.

Применительно к общественным отношениям, являющимся предметом настоящего исследования, можно дать следующее определение принципа разумности: принципа разумности в общественных отношениях, складывающихся при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества, – основополагающее начало, используемое для определения правомерности поведения субъектов гражданских правоотношений на основе соответствия распространенным практикам делового оборота, требованиям о непротиворечивости, согласованности формы и действительного назначения сделки, а также принятия надлежащих мер по получению юридически значимой информации об объекте недвижимости, являющемся предметом сделки, и сведений, влияющих на право и способность собственника по своему усмотрению отчуждать недвижимое имущество.

1.2 Понимание и правовая сущность принципа добросовестности в российском гражданском праве

Понятие добросовестности, также как и понятие разумности, не имеет четко установленного законодательного или доктринального определения. Понятие добросовестности является частью внутренних морально-этических представлений людей, а потому может трактоваться различным образом в зависимости от представлений конкретного индивида о нормах морали.

В соответствии с лексическим определением словаря С.И. Ожегова, «добросовестный – честно выполняющий свои обязательства, обязанности» [200]. Важным аспектом понимания добросовестности в гражданском праве является то, что под ней подразумевается не столько фактическое выполнение своих обязательств, сколько намерение их соблюдать и, соответственно, принятие всех возможных мер для их исполнения. Неисполнение обязательств в силу невозможности такового не является недобросовестным поведением само по себе, однако лицо, под влиянием обстоятельств не сумевшее исполнить свои обязанности, должно совершить весь комплекс действий, направленных на исполнение обязательства, либо уведомить другую сторону о невозможности их исполнения.

Понимание принципа добросовестности теоретически может варьироваться в широких пределах, ведь, как это было указано в предыдущем параграфе данной работы, «понимание» подразумевает более вольную трактовку терминов, нежели «понятие». Зачастую затруднительно произвести оценку того, насколько доброй была совесть и насколько честны были побуждения того или иного участника гражданских правоотношений; однако, произведя исследование его поведения, можно со значительной степенью вероятности утверждать о добросовестном либо недобросовестном поведении с его стороны. Стоит отметить, что в зарубежной доктрине присутствует подход, который рассматривает добросовестность не как принцип, а как общее, «генеральное», правило, которое лежит в основе различных правовых принципов [189, с. 40-41].

Представляется, что квалификация добросовестности как общего правила актуальна в контексте российской гражданско-правовой доктрины [79, с. 96]. Действительно, добросовестность с 2013 г. включена в число основных начал российского гражданского законодательства и является общим правилом реализации гражданских прав. Она не имеет четко установленных пределов действия, но как бы проходит сквозь все гражданские правоотношения, устанавливая для сторон необходимость уважения не только

прямых законодательных установок, но и прав и законных интересов других лиц, а также способствуя органичному правоприменению и эффективному разрешению гражданско-правовых споров с учетом обстоятельств конкретных дел [76, с. 4-7].

Как уже было отмечено ранее, одним из главных критериев добросовестности является поведение, соответствующее поведению, ожидаемому от любой другой добросовестной стороны в аналогичной ситуации. Очевидна тесная связь двух рассматриваемых принципов: принципа разумности и принципа добросовестности. Одним из признаков добросовестности является разумное, направленное на соблюдение законных прав и интересов другой стороны, поведение. Принципы разумности и добросовестности дополняют друг друга – правовое понятие добросовестности является слишком неопределенным, но при этом всеобъемлющим, в особенности, в гражданского-правовой сфере; правовая категория разумности помогает идентифицировать недобросовестное поведение, акцентировать внимание на противоречия в поведении сторон, реальную направленность их действий.

Рассматривая тот или иной судебный процесс, в особенности если в качестве такового выступает спор между двумя равноправными субъектами в рамках гражданского или арбитражного судопроизводства, зачастую бывает сложно выделить какое-либо отдельно взятое доказательство: намного большее значение имеет весь комплекс доказательств в совокупности. Категория добросовестности относится именно к числу понятий, характеризующих сторону процесса в целом – с гораздо большей степенью достоверности можно утверждать о недобросовестном поведении в том случае, если имеется множество соответствующих доказательств, ведь предметом доказывания в данном случае является не отдельный факт совершения какого-либо правонарушения, а намерение лица (лиц) получить неправомерную выгоду, пусть даже и без прямого нарушения закона.

Именно невозможность предусмотреть все нюансы гражданских правоотношений обусловила введение в законодательство норм о добросовестности. Несовершенство формального подхода к правосудию дало о себе знать во многих правовых системах, в особенности, данная проблема актуальна для систем романо-германского типа с кодифицированным (статутным) правом ввиду ограниченности источников нормативно-правового регулирования [81, с. 308-310]. Интересно, что М.М. Агарков предлагал включить принцип добросовестности в гражданское законодательство задолго до того, как это было сделано [83, с. 426-429]. А.Я. Рыженков называет «идею добросовестности» «одной из древнейших в гражданском праве» [158, с. 68].

На протяжении последних нескольких десятилетий применение этого принципа расширялось в правовых системах различных стран. Российское гражданское законодательство также пополнилось новыми правовыми нормами, включающими добросовестность. Общие нормы, касающиеся злоупотребления правом и презумпции добросовестности участников гражданских правоотношений, изначально содержались в ст. 10 ГК РФ, однако нормативный базис принципа добросовестности постепенно расширялся: в 2009 г. Совет при Президенте Российской Федерации разработал концепцию, предусматривающую включение соответствующего понятия в ст. 1 ГК РФ [133].

С 1 марта 2013 г. принцип добросовестности нашел свое отражение в основных началах гражданского законодательства: были введены нормы п. 3 и п. 4 ст. 1 ГК РФ об обязанности участников гражданского оборота действовать добросовестно [11]. В сущности, принцип добросовестности с тех пор стал одним из основных в гражданском праве – он приобрел не только практическое (ввиду норм ст. 10 ГК РФ и ряда других), но и важнейшее доктринальное значение. Помимо этого, нормы, содержащие указание на добросовестность участников гражданских правоотношений как на имеющую

значение их составляющую, содержатся в п. 5 ст. 166, п. 2 ст. 179, п. 3 ст. 432, п. 4 ст. 450, п. 4 ст. 450.1 ГК РФ и др.

С полной уверенностью можно утверждать, что важная роль принципа добросовестности в настоящее время не оспаривается наукой российского гражданского права. В частности, Ю. В. Гаврилов указывает на развитие принципа добросовестности как на объективную закономерность развития доктрины российского гражданского права [107]. Ввиду характера российской правовой системы (принадлежность к романо-германской правовой семье) и многообразия гражданских правоотношений, существует необходимость в системе гибких принципов, которые могут применяться в зависимости от обстоятельств конкретных дел. Закон, являющийся основным источником права, должен предусмотреть для судов возможность проводить справедливое судебное разбирательство, учитывая обстоятельства каждого конкретного судебного спора, и иметь нормы для обоснованной защиты участников гражданских правоотношений от злоупотребления правом со стороны недобросовестных и/или находящихся в более выгодном положении лиц.

В то же время, подходы к исследованию природы и сущности гражданского-правового принципа добросовестности в науке различны. Г.В. Вердиян предлагает рассматривать добросовестности, исходя из каждой конкретной сферы гражданских правоотношений, поскольку применение принципа добросовестности в разных видах гражданских правоотношений будет различным [102, с. 51]. В.А. Микрюков уделяет больше внимания тому ограничивающему влиянию, которое принцип недобросовестности может и должен оказать на злоупотребляющих правом участников гражданских правоотношений [146, с. 18]. А.Б. Кубрава рассматривает принцип добросовестности как принцип, уравнивающий принцип свободы договора и тем самым ограничивающий возможность злоупотребления правом [136]. Ю.А. Иванова также указывает на злоупотребление правом как на одно из возможных следствий свободы договора [121, с. 70]

Существует разделение добросовестности на добросовестность в объективном и добросовестность в субъективном смысле. Под добросовестностью в объективном смысле подразумевается добросовестность, которую возможно установить благодаря внешним атрибутам, например, различным доказательствам, оценке стороны другими участниками процесса и т. п. Добросовестность в субъективном смысле подразумевает отсутствие злого умысла, стремления нарушить закон или договор, получить необоснованную выгоду. Добросовестность в объективном смысле, безусловно, не включает в себя незнание закона – она подразумевает под собой стремление добросовестного участника отношений в полном объеме выполнить свои обязательства, соблюсти нормы закона и права других лиц.

В.Г. Голубцов определяет субъективно добросовестное поведение участника гражданского оборота как такое, при котором, несмотря на должную осмотрительность, разумность, обычную заботливость стороны гражданских правоотношений, все равно возникает неосведомленность о юридически значимых сторонах сделки [108, с. 499]. Данная позиция вполне соотносится с той, в соответствии с которой следует предполагать, что лицо является субъективно добросовестным в том случае, если оно действовало с соблюдением норм закона, и его действия не выходили за рамки общепринятых практик делового оборота. А.В. Коновалов подходит к рассмотрению субъективной добросовестности как частного случая объективной [131, с. 8].

По словам С.К. Соломина, оценка роли принципа добросовестности варьирует в широких пределах [162, с. 81-82]. Существует как точка зрения, в соответствии с которой принцип добросовестности является лишь одним из специальных гражданско-правовых принципов, так и противоположное мнение, провозглашающее принцип добросовестности одним из основополагающих принципов. Позиция законодателя по данному вопросу

выражена достаточно красноречиво: принцип добросовестности был введен в ст. 1 ГК РФ в число основных начал гражданского законодательства.

Принцип добросовестности во многом является следствием принципа свободы договора, подразумевающего свободу волеизъявления участников гражданских правоотношений. А принцип свободы договора, в свою очередь, проистекает из норм Конституции Российской Федерации, экономических свобод граждан. На важность конституционных основ как для российского гражданского права в частности, так и для свободы экономической деятельности в целом, указывает в своей работе С.Г. Павликов [152, с. 109-110]. Д.А. Данилова считает, что правовая категория добросовестности, как гарант соблюдения прав и свобод одних лиц другими, имеет конституционно-правовые истоки [112, с. 143]. Тем не менее, будучи обусловленным наличием принципа свободы договора, принцип добросовестности создает для него определенную антиномию, «противовес», ограничивая свободу заключать договор, самостоятельно избирать условия договора и ту или иную линию поведения при его исполнении рамками понятия добросовестности, пределами, за которыми начинаются гарантированные законом права других лиц [168, с. 109-110].

Е.А. Шелепина полагает, что принцип добросовестности помогает совершенствовать судебную практику, что важным моментом является возможность применения данной правовой категории судом даже при отсутствии соответствующего заявления одной из сторон [172, с. 114-115]. С.Н. Чуканов предлагает ввести законодательное определение принципа добросовестности ввиду его формальной неопределенности в настоящий момент [171, с. 234].

Е.Е. Богданова отмечает взаимосвязь добросовестности с представлениями о нравственности поведения участников гражданских правоотношений [193, с. 11]. По ее словам, добросовестное поведение является выразителем «добра», а недобросовестное поведение отражает нравственную категорию зла. Действительно, принцип добросовестности

направлен на оценку нравственную оценку поведения сторон на предмет социальной и правовой приемлемости их поведения, направленности этого поведения в пользу «добра» или «зла», где под первым следует понимать соблюдение закона и учет прав и интересов других лиц в разумных пределах, а под вторым – игнорирование чьих-либо интересов, кроме своих собственных.

Стоит отметить, что применение судом норм о добросовестности при отсутствии соответствующего заявления со стороны рядовых участников судебного процесса, безусловно, является важным аспектом применения правовой категории добросовестности. В целом, могут создаваться ситуации, когда судебные органы придают данному правовому понятию слишком вольные трактовки. Собственно, на это негативное обстоятельство указал в своей работе С.Н. Чуканов. Однако с идеей введения законодательного определения для такой содержательной и многогранной правовой категории, как добросовестность, следует не согласиться. В таком случае сама функция правовой категории добросовестности как гибкого инструмента, одной из основополагающих оценочных категорий российского гражданского права, может оказаться под угрозой. Тем более, не вполне понятно, как свести воедино все гражданско-правовые нормы, оперирующие «доброй совестью».

Спецификой общественных отношений, связанных с приобретением недвижимого имущества, является обязательность простой письменной формы сделки, регистрации перехода права собственности в установленном законом порядке. Простая письменная форма позволяет установить, кто подписывал договор, были ли лица, подписывающие договор, уполномочены на это. Соответственно, в том случае, если простая письменная форма сделки соблюдена без совершения каких-либо неправомерных действий, важным вопросом является то, был ли договор подписан всеми сторонами добровольно, и не действовало ли какое-либо из лиц, выразивших свое волеизъявление, под влиянием заблуждения, обмана, мошеннических действий. Помимо этого, в случае, если недвижимое имущество реализуется

по доверенности, важным вопросом является то, имело ли место волеизъявление собственника имущества на его отчуждение и не была ли оспорена доверенность. Российское гражданское законодательство, помимо прочего, содержит понятия добросовестного приобретателя и давности владения имуществом, причем в обоих случаях возможность судебной защиты прав ставится в зависимость от добросовестности поведения. В контексте общественных отношений, связанных с продажей, меной, дарением недвижимости и иными способами ее приобретения, представляет интерес понятие добросовестного приобретателя.

В силу того обстоятельства, что недобросовестные лица, осуществляющие деятельность на рынке недвижимости, зачастую стремятся в короткие сроки перепродать имущество, полученное в собственность незаконными способами, и получить доход, проблема защиты законных интересов добросовестного приобретателя, не имевшего никаких сведений о правонарушениях, совершенных ранее при переходах права собственности на спорный объект недвижимости, представляется актуальной. Стоит отметить, что частные лица и публично-правовые образования, являющиеся собственниками недвижимого имущества, имеют различный объем возможностей по защите прав; помимо этого, публично-правовые образования не могут своевременно и очевидным образом продемонстрировать отсутствие своей воли на отчуждение имущества. Выражение такой воли зависит от деятельности представителей, уполномоченных представлять публично-правовое образование в суде, эффективности работы государственных органов и организаций, осуществляющих управление государственных и муниципальным имуществом.

Ст. 302 ГК РФ дает определение добросовестного приобретателя следующим образом: добросовестный приобретатель – лицо, которое возмездно приобрело имущество у лица, не имевшего права его отчуждать, не имея при этом сведений и возможности узнать то, что другая сторона осуществляет возмездную передачу имущества неправомерно. Также пункт

первый данной статьи устанавливает необходимое условие для истребования имущества: оно должен выбыть из владения собственника помимо его воли. Примером судебного акта, связанного с виндикацией недвижимого имущества, является Постановление Конституционного Суда Российской Федерации № 16-П от 22 июня 2017 г., которое было вынесено по результатам проверки конституционности положения пункта 1 ст. 302 ГК РФ в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца.

Основанием для жалобы послужила ситуация, когда имущество выбыло из владения города Москвы по причине мошеннических действий и было куплено добросовестным приобретателем А.Н. Дубовцом. Приобретенная недвижимость была истребована из владения заявителя на том основании, что выбыла из владения города Москвы помимо воли собственника. По итогам рассмотрения дела в Конституционном Суде было установлено определенное разграничение между частными лицами, защищающими право собственности на свое имущество, и публично-правовыми образованиями, обращающими исковые требования на выбывшее из владения выморочное имущество. В своем постановлении орган конституционного контроля исходил из того факта, что публично-правовое образование должно предпринять надлежащие и своевременные меры по контролю над принадлежащим ему выморочным имуществом [15].

Тот факт, что субъект Российской Федерации (Российская Федерация, муниципальное образование) не предпринял надлежащие меры по оформлению и установлению права собственности на объект недвижимости, не проявив тем самым должную осмотрительность и разумность для предотвращения мошеннических действий, не является поводом нарушать права приобретателя, пользовавшегося общедоступной информацией, содержащейся в ЕГРН, а также совершившего исполнение по договору в полном объеме и надлежащим образом зарегистрировавшего право собственности. В Гражданский кодекс были внесены изменения – срок, в течение которого публично-правовые образования имеют право истребовать

недвижимое имущество из чужого незаконного владения, был ограничен [4]. В настоящее время он составляет три года, и отсчет ведется со дня, когда право собственности первого добросовестного приобретателя по цепочке сделок было зарегистрировано в ЕГРН.

Принцип добросовестности обуславливает собой, прежде всего, правомерность защиты прав и законных интересов вне зависимости от того, были ли нарушены нормы закона при нанесении вреда правам и законным интересам того или иного участника гражданских правоотношений. Именно с позиций необходимости защиты субъективного права подходит к рассмотрению вопроса Е.Е. Богданова: по ее мнению, право на защиту субъективного права является не элементом этого субъективного права, а «самостоятельным субъективным гражданским правом» [193, с. 13].

Позиция Е.Е. Богдановой хорошо иллюстрирует правовую сущность принципа добросовестности: лицо может требовать защиты своих прав не только в том случае, если были нарушены нормы закона, но и в том случае, если были ущемлены лишь его права и законные интересы. Подобная постановка вопроса позволяет отграничить две различные задачи, которые встают перед правоприменителем при использовании оценочных категорий разумности и добросовестности – предотвращение нарушения норм закона и предотвращение посягательств на права и законные интересы других участников гражданских правоотношений теми или иными лицами. Права и законные интересы одного лица заканчиваются там, где начинаются права и законные интересы другого лица, – данное утверждение хорошо демонстрирует один из аспектов применения принципа добросовестности в гражданском праве.

Следует отметить, что как принцип, направленный на гарантию взаимного уважения к правам и законным интересам участников делового оборота, добросовестность тесно связана с возмездным характером сделок в тех случаях, когда закон связывает исполнение обязательства одной стороны с исполнением обязательства другой стороной. Из возмездного характера

сделки напрямую вытекают вопросы, связанные с соразмерностью встречного представления. Встречное представление должно быть обусловлено стоимостью предмета сделки, иметь реальный характер, а его действительной целью должно быть исполнение обязательств по договору.

Как несоразмерность встречного представления, так и его односторонний характер могут стать обоснованной причиной для суждений о недобросовестности. При этом играет роль то, как стороны реагируют на несоразмерность или отсутствие встречного представления, предпринимает ли какая-либо из сторон действия, направленные на то, чтобы его совершить надлежащим образом, либо обе стороны, вероятно, являются недобросовестными, и согласны на проведение сделки на явно неразумных условиях. В любом случае, вне зависимости от того, сколько лиц, участвующих в сделке, имели намерение злоупотребить правом, правоприменителя должно интересовать фактическое исполнение договора, обстоятельства, подтверждающие либо опровергающие то, что возмездный характер сделки имел место в действительности.

Иными словами, для договоров, возмездный характер которых предусмотрен российским гражданским законодательством (в рамках данного исследования следует упомянуть договор купли-продажи и мены недвижимого имущества, лизинга и аренды с последующим выкупом объекта недвижимости, ренты и пожизненного содержания с иждивением на условиях передачи права собственности на недвижимое имущество), представляется возможным выделить действительный возмездный характер сделки как один из значимых признаков добросовестного поведения сторон. Действительный возмездный характер сделки предусматривает то, что встречное исполнение должно иметь место в действительности, а также то, что оно должно быть соразмерно стоимости предмета договора. По крайней мере, оно не должно многократно отличаться от его рыночной стоимости. Свобода договора подразумевает под собой свободу ценообразования, однако она не должна использоваться для оправдания сделок, реальные цели которых не совпадают

с декларируемыми, и, как правило, связаны с нанесением вреда правам и законным интересам других лиц либо нарушением норм закона. Ю.В. Ловчикова полагает, что у свободы договора, помимо необходимости соблюдения прав и законных интересов других лиц, есть еще один ограничивающий фактор – «защита публичного интереса» [141, с. 79].

Стоит отметить, что суды иногда игнорируют необходимость учета реально произведенных сторонами действий для правовой оценки поведения участников правоотношения. Правовая оценка бывает основана на тех фактах, которые были отражены в договоре и иных документах, а не происходили в действительности, что наносит вред правомерной реализации принципов разумности и добросовестности. Рассматривая сделку на предмет действительности возмездного характера, необходимо исходить из того, в каком объеме обязательства, основанные на договорных отношениях по переходу права собственности на недвижимое имущество, были исполнены.

В частности, в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 16 января 2024 года № 41-КГ23-65-К4 отражена ситуация, когда суждения судов различных инстанций о недобросовестности приобретателя были основаны на отраженной в договоре многократно заниженной стоимости имущества. Верховный Суд, рассматривая жалобу, отметил, что для правоприменителя должно представлять значение в первую очередь то, сколько в действительности денежных средств было уплачено приобретателем по договору о приобретении недвижимости у лица, чье имущество в судебном порядке требуют возвратить в конкурсную массу [20]. Занижение стоимости объекта недвижимости в договоре не следует рассматривать как однозначный признак недобросовестности приобретения – гораздо важнее выяснить действительные обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения судебного дела, анализируя в первую очередь гражданско-правовые аспекты сделки, а не степень соблюдения сторонами налогового законодательства. Позиция о том, что первостепенную важность имеет надлежащее фактическое исполнение обязательств по договору, в котором прописана заниженная

стоимость отчуждаемого объекта недвижимости, также нашла отражение в судебном деле, ставшем причиной жалобы гражданина А.Н. Дубовца, чей объем исполнения обязательств был вполне признан разумным и добросовестным. Однако, предметом рассмотрения Конституционного Суда, по итогам которого было вынесено Постановление № 16-П от 22 июня 2017 г., стали вопросы правомерности применения по отношению к публично-правовым образованиям тех же норм, что и к частным лицам.

Говоря об оценочных категориях разумности и добросовестности, необходимо подчеркнуть то, что они направлены на оценку действительных, а не декларируемых и сообщаемых сторонами суду обстоятельств – данные понятия направлены, в числе прочего, именно на недопущение излишне формального отношения к рассмотрению доказательств в рамках судебных дел, оценку установленных фактов, а не правовых позиций, преподносимых участниками судебного спора. Желание сокрыть действительный доход от сделки также не может являться признаком недобросовестности лица, уплачивающего денежные средства – оно может быть отражением намерений продавца уйти от обязанностей, предусмотренных налоговым законодательством и обязательств, исполняемых перед кредиторами в процессе банкротства. Говоря о сформулированном в настоящем исследовании понятии действительного возмездного характера сделки, необходимо отметить, что оценка сделки на предмет действительности возмездного характера имеет смысл лишь тогда, когда оцениваются реальные установленные судом факты, а не документы, содержащие недостоверные сведения о существенных условиях договорных отношений. Впрочем, стороны гражданских правоотношений по приобретению недвижимости должны учитывать ограниченную возможность суда установить все факты, имеющие значения для рассмотрения потенциального судебного спора, и соблюдать законодательство Российской Федерации в целом, не ограничиваясь соблюдением отдельно взятых правовых норм, а также иметь непротиворечивые доказательства, подтверждающие исполнение

обязательств по договору в объемах, приблизительно соответствующих рыночной стоимости приобретаемого недвижимого имущества.

Однако, не всем видам договоров присущ возмездный характер, следовательно, суждения о наличии у сделки действительного возмездного характера не имеют значения при рассмотрении обстоятельств, связанных с договором дарения. Дарение недвижимого имущества, напротив, подразумевает под собой безвозмездную передачи объекта недвижимости. В случае дарения признаком добросовестного поведения является отсутствие заинтересованности, направленной на нарушение прав других участников гражданского оборота, противоправных целей. Учитывая презумпцию добросовестности, устанавливающую то, что сторона считается действующей добросовестно до тех пор, пока не доказано обратное, признаком недобросовестности для сделок, возмездный характер которых подразумевается, является отсутствие их действительного возмездного характера, а для сделок, которым свойственен безвозмездный характер, – направленность на нарушение закона, прав и законных интересов других лиц.

При этом, недобросовестные действия могут иметь признаки мошенничества или обмана, а могут – не иметь их, что справедливо для случаев, когда ущерб наносится лицам, не участвующим в заключении договора. Например, если лицо, получив авансовый платеж, решило выйти из договорных отношений и неосновательно присвоить полученные денежные средства, то его действия также нарушают действительный возмездный характер сделки. В том случае, если стороны нацелены на скорейшее отчуждение имущества без его фактической передачи, встречное представление может быть фиктивным либо явно несоразмерным обязательству. Это также можно определить как отсутствие действительного возмездного характера сделки. Именно намерение получить материальную выгоду, не выполняя взамен тех действий, которое логично было бы выполнить исходя из сущности обязательства, является одним из наиболее явных проявлений недобросовестности. О возмездности как одной из

составляющих добросовестности приобретения говорится, в частности, в ст. 302 ГК РФ.

Систематизируя суждения о реальном возмездном характере сделок, можно прийти к выводу о двух его основных составляющих – наличии соразмерного встречного представления и действительности этого встречного представления в том объеме, который был предусмотрен договором. Занижение стоимости недвижимого имущества в договоре при фактической передаче другой стороне денежной суммы, соразмерной рыночной стоимости передаваемого имущества, не является недобросовестным поведением в рамках частноправовых отношений с другой стороной, так как действительный возмездный характер сделки при этом сохраняется. В то же время, действительное многократное занижение стоимости имущества является явным нарушением действительного возмездного характера сделки, поскольку не предоставляет продавцу тех имущественных прав, получение которых следовало бы предполагать исходя из свойств предмета сделки.

Остается некоторая неопределённость в плане того, как следует формулировать доктринальное определение принципа добросовестности. По всей видимости, разрабатывать общее, универсальное для различных гражданских правоотношений определение принципа добросовестности нецелесообразно. Гораздо более уместной выглядит разработка частных определений, касающихся отдельных аспектов применения добросовестности. В частности, можно выделить добросовестность в объективном и добросовестность в субъективном смысле и дать соответствующие определения.

Добросовестность в объективном смысле – это подкрепленное доказательствами и предполагаемое, исходя из существа отношений, намерение лица не совершать противоправных действий и не осуществлять попыток приобрести выгоду за счет пренебрежения правами и законными интересами других участников гражданских правоотношений. Добросовестность в субъективном смысле – осознанное намерение лица не

совершать противоправных действий и не осуществлять попыток приобрести выгоду за счет пренебрежения правами и законными интересами других участников гражданских правоотношений. Также в понятие добросовестности помимо собственно намерения могут быть включены определенные действия (бездействие), однако это слишком усложнит определение.

Понимание добросовестности может различаться в зависимости от контекста рассмотрения понятия, существа определенной сферы общественных отношений, особенностей рассматриваемого дела и иных обстоятельств. Это является основной причиной невозможности ввести соответствующее легальное или доктринальное определение. Основные «контуры» данной правовой категории, тем не менее, давно очерчены в научной доктрине, разъяснены Пленумом Верховного Суда Российской Федерации. Представляется тесной взаимная связь принципа добросовестности с принципом разумности.

Гражданским правоотношения не свойственна высокая степень формализованности. В частноправовом регулировании существу правоотношений традиционно уделялось (и должно уделяться) большее внимание, нежели формальным, документарным способам их отражения: гораздо большее значение имеет то, что стороны – как совместно, так и каждая в отдельности – имеют в виду и исполняют, а не то, что они формально декларируют. Ввиду значительной свободы, а также невозможности урегулировать сам процесс взаимодействия (в отличие от публично-правовых отраслей, в которых, в большинстве случаев, урегулирован сам процесс взаимодействия сторон правоотношений), появляется необходимость в применении правовых понятий разумности и добросовестности. Как отмечает С.А. Иванова, именно различие в методе построения общественных отношений различает частноправовые и публично-правовые отрасли [120, с. 15]. Необходимость в использовании оценочных категорий, касающихся внутренних мотивов участников правоотношений, возникает в том числе по причине распространенности диспозитивного метода

регулирования в гражданском праве. Е.А. Суханов, помимо этого, отмечает такие две полярные черты, как децентрализованность и централизованность, присущие частному и публичному праву [164, с. 108-109]. Первая свойственна частноправовому, а вторая – публично-правовому регулированию.

Правовая категория добросовестности является выразителем именно внутренних мотивов участников правоотношений. Тем не менее, суд, применяя нормы, содержащие правовую категорию добросовестности, дает оценку как мотивам поведения сторон, так и их поведению. Точно также, как и разумность, добросовестность направлена на внешнюю оценку действий и поведения того или иного лица в целях решения вопроса о защите его субъективных гражданских прав. В общем и целом, ввиду формально-неопределенного характера понятия, добросовестность следует рассматривать как «общее правило» реализации гражданских правоотношений, соблюдение которого в контексте общественных отношений, связанных с признанием права собственности на объекты недвижимого имущества, является одним из условий признания права собственности судом.

Добросовестность является оценочной категорией, однако без ее применения эффективная защита прав и законных интересов участников гражданских правоотношений представляется затруднительной. Правоприменитель должен иметь возможность осуществлять защиту добросовестных участников от последствий недобросовестных действий других участников, следовательно, законодательство должно содержать соответствующий понятийный аппарат, рассчитанный в том числе на гибкое применение системы норм и принципов.

Говоря об отличии принципа добросовестности от принципа разумности, необходимо отметить, что понятие добросовестности напрямую не связано с понятиями экономической целесообразности, согласованности правовой и экономической составляющей договорных отношений. В большей степени, оно связано с понятием честности, полноты сведений,

предоставляемых в ходе сделки, отсутствием сознательных намерений нанести вред другим лицам – иными словами, добросовестное лицо не должно пытаться обмануть или ввести в заблуждение других участников гражданского оборота, сознательно нарушать их права и законные интересы вне зависимости от того, будет ли такое нарушение прав других лиц сопровождаться нарушением норм закона. Также добросовестность включает в себя разумное желание застраховаться от нежелательных последствий, которые могут наступить в случае неосведомленности о предмете сделки. Добросовестность предусматривает соблюдение одновременно как норм закона, так и прав и законных интересов других лиц.

Принцип добросовестности применяется в гражданских правоотношениях с целью защиты прав и законных интересов участников гражданских правоотношений от неправомерных, то есть противоречащих основам права, действий других лиц, а также является дополнительной гарантией защиты прав и законных интересов участников гражданских правоотношений. В свою очередь, применение принципа добросовестности в результате заключения договоров о приобретении недвижимого имущества – оценка действий сторон договора о приобретении недвижимого имущества на предмет соблюдения требований законодательства и прав и законных интересов других лиц.

С учетом сказанного, представляется возможным предложить следующее определение принципа добросовестности в общественных отношениях, являющихся предметом настоящего исследования: принцип добросовестности в общественных отношениях, складывающихся в результате заключения договоров о приобретении недвижимого имущества, – это основополагающее начало, используемое для определения правомерности поведения субъектов гражданских правоотношений на основе соответствия нормам закона, распространенным практикам делового оборота, а также отсутствия признаков обмана или попытки ввести в заблуждение относительно значимой информации об объекте недвижимости, являющемся

предметом сделки, либо доказательств наличия намерений иным образом нарушить права и законные интересы других лиц.

1.3 Принципы разумности и добросовестности в иностранных правовых доктринах

Подход, наиболее часто применяющийся при классификации различных правовых систем, заключается в выделении различных правовых семей. Подходы к классификации правовых систем могут различаться: различные авторы выделяют множество правовых семей. По словам В.Е. Чиркина, французский правовед Р. Давид, учение которое часто берется за основу в отечественной компаративистике, выделял в общей сложности девять правовых семей [199, с. 20].

В настоящее время, по всей видимости, следует выделить несколько наиболее значимых правовых семей: правовая семья общего права, романо-германская правовая семья (континентальное право), исламское право, обычное право. Как источник общественных норм, право – многообразно; а различные правовые институты могут восходить к разнообразным по происхождению правовым традициям. Тем не менее, на государственном уровне в настоящее время доминирует разделение на общее и романо-германское право. Помимо этого, существуют государства с правовой системой, практически полностью подчиненной исламу, с основанной на Коране системой норм и принципов. В большинстве стран религиозное, или каноническое, право не имеет значительного влияния. Обычное право, в частности, право коренных народов, интересно постольку, поскольку оно способно влиять на правовые системы государств и их институты. Р. Давид не объединял обычное право разных регионов в одну правовую семью (например, он выделял африканское, дальневосточное, индусское право) [199].

Система принципов гражданского права, безусловно, зависит от самой правовой системы, ее специфических черт. Однако, в настоящее время имеет место конвергенция различных правовых систем [170, с. 27]. Безусловно, понятия разумности и добросовестности относятся не только к сфере юриспруденции, но и к числу философских категорий, в силу чего они способны быть востребованными при разрешении частноправовых споров в самых разных юрисдикциях, и схожие по смыслу принципы можно обнаружить как в романо-германском, так и обычном праве (в частности, далее будет рассматриваться исследование южноафриканского правоведа). Система общего права также полностью не лишена принципов разумности и добросовестности, однако правоприменение в семьях общего и романо-германского права различно.

Российская правовая система относится к романо-германскому праву, и, как большинство других правовых систем, где основным источником права является закон, нуждается в применении правовых категорий разумности и добросовестности. Хотя не существует строгой привязки наличия принципов разумности и добросовестности в гражданском праве к правовым семьям, заведомо ограниченный массив законодательных норм и отсутствие в числе источников права судебного прецедента создают предпосылки для внедрения подобных принципов.

Характеризующиеся свободой договора частноправовые отрасли явно нуждаются в применении этих правовых категорий. При возникновении спорных ситуаций суду необходимо рассматривать дело не только с точки зрения конкретных норм закона, но и по существу, с точки зрения соблюдения основных правовых принципов. В условиях, когда каждая из сторон имеет высокую степень свободы, это является необходимостью. В публично-правовых отраслях преобладает императивное регулирование, четко устанавливающее все значимые аспекты правоотношений. В этом плане, оценочные понятия компенсируют пробел, возникающий при недостаточном

количестве императивных норм, позволяют уйти от казуального характера правового регулирования.

Представляется очевидным, что полностью урегулировать гражданские правоотношения, происходящие между субъектами с равным правовым статусом, невозможно. Однако возможно по-разному расставить приоритеты: можно сделать упор на правовые нормы, принципы и категории, в том числе – на понятия разумности и добросовестности, а можно сделать упор на полное соблюдение формальных условий договора. В том случае, если от сторон начинает требоваться прежде всего соблюдение условий договора, условия договора могут в некоторой степени заменять предписания закона, иметь схожее значение, регулируя при этом отношения между частными лицами. В системах общего права нормы договоров вкупе с судебной практикой вполне эффективно регулируют гражданские правоотношения, а судебный прецедент позволяет в полном объеме воспроизводить правоприменительный опыт. В системах континентального права именно закон регламентирует объем прав сторон, а также способы их реализации. Судьи в них могут создавать правоприменительный опыт, руководствуясь оценочными понятиями, закрепленным в законе, однако возможность закреплять и воспроизводить его сильно ограничена.

В действительности, понятие добросовестности является оценочной категорией, соответственно, замена этой категории другой похожей, например, правовой категорией справедливости, может заполнить образовавшийся пробел, а судебная практика может дальше продолжить весьма эффективно выполнять свои функции. В этом плане представляется нецелесообразным противопоставлять британскую судебную систему российской лишь из-за того, что суды в первом оперируют преимущественно справедливостью, а не добросовестностью.

Прежде всего, в праве Великобритании большой обязующей силой обладает договор. В силу отличия правовых традиций отношение судов к договорным отношениям там несколько отличается от свойственного

странам континентального права. Британские суды наибольшее внимание уделяют обстоятельствам, проистекающим из договора, а не тому, соответствует ли поведение сторон общепринятой практике и не добивается ли одна сторона чрезмерно выгодных для себя условий, – свобода договора имеет преимущественное значение. М.С. Синявская связывает применение принципа добросовестности с историческими особенностями развития романо-германского права [160, с. 119-123]. По ее словам, законодательному закреплению понятия добросовестности в праве Германии и Франции способствовало влияние канонического права, акцентирование внимание на моральной стороне общественных отношений, в то время как британскому праву, напротив, было свойственно уделение внимания в первую очередь экономической целесообразности.

Значительный объем судебной практики позволяет предусмотреть решения для множества разнородных ситуаций, возникающих в гражданском обороте. Показательно мнение английского правоведа Р. Гуда относительно принципа добросовестности. Он утверждал, что добросовестность (*good faith*) не воспринимается британскими юристами как правовая категория, а имплементация этого принципа в британское право сделало бы решения судом очень непредсказуемыми [182]. Безусловно, введение избыточно неопределенных конструкций в праве, где суды и так обладают правотворческой функцией, представляется нецелесообразным и дезорганизующим.

По всей видимости, следует рассмотреть основные подходы к правовым понятиям разумности и добросовестности в различных правовых системах. Представляется, что начать рассмотрение следует со стран общего права, отличного по основным своим началам от российского права: помимо британской правовой доктрины, будут проанализированы гражданско-правовые науки других стран, воспринявших от Великобритании общее прецедентное право, после чего будут выборочно рассмотрены позиции преимущественно по ряду стран с правовыми системами, относимыми

к романо-германской (континентальной) правовой семье. Будет подтверждено, что доктрина добросовестности на протяжении последних десятилетий приобрела значительно более существенное значение, нежели ранее, в общемировой практике и что она продолжает восприниматься некоторыми ранее не признававшими ее странами с системами общего права.

Общая тенденция вполне ясна: принципы разумности и добросовестности имплементированы в системы романо-германской правовой семьи и не представлены (по крайней мере, не были изначально широко представлены) в системах общего права. Тем не менее, по утверждению С.В. Винокурова, принцип добросовестности в праве США применяется [104, с. 3]. К слову, в англоязычных странах, в том числе в Великобритании, имеется понятие «честное ведение дел» (fair dealing), во многом смежное с добросовестностью, но полностью не заменяющее его. Интересно, что Р. Кеттервелл, рассматривая подходы британской правоприменительной практики, указывает не на необходимость установления добросовестности сторон контракта, а на обязательность правильного понимания того, что на самом деле имели в виду стороны договора [180, с. 55-58].

Понятие «due diligence», которое иногда раскрывается как должная добросовестность (но наиболее близкими по смыслу вариантами перевода представляются «должная осмотрительность», «должная заботливость»), является общепринятым в США и Великобритании и подразумевает под собой принятие надлежащих мер по проверке с целью обезопасить денежные средства инвестора. «Legal due diligence» подразумевает под собой проверку контрагента или предмета сделки именно на предмет наличия правовых рисков, может применяться в сделках с недвижимостью и использоваться в суде в качестве доказательства надлежащего поведения приобретателя, отсутствия с его стороны намерения причинить вред правам и законным интересам других лиц. Само по себе понятие «due diligence» означает некие

должные меры, которые в зависимости от обстоятельств могут различаться [202].

Стоит отметить, что в российском гражданском законодательстве имеется схожее по смыслу понятие должной осмотрительности, и оно не обязательно подразумевает под собой проведение комплексной проверки – в российских реалиях проведение полноценной процедуры «legal due diligence» представляется разумным при проведении крупных сделок, а также – в рамках делового оборота между субъектами предпринимательской деятельности. Проведение полноценных проверок не представляется обязательным: российский законодатель достаточно четко устанавливает, что обязанностью является лишь соблюдение закона и прав и законных интересов других лиц.

Впрочем, сам по себе принцип добросовестности (good faith principle) в настоящее время уже применяется не только в правовых системах романо-германской правовой семьи. Для некоторых систем общего права свойственно постепенное включение принципа добросовестности в систему своих гражданско-правовых принципов. Как указывает Э. Хатчинсон, подобные процессы свойственны Канаде и Южно-Африканской Республике, причем в Канаде данный принцип уже нашел отражение в системе прецедентов, а в Южно-Африканской Республике имеет частичное применение ввиду наличия в ней различных правовых институтов, таких как «убунту», восходящий к традиционному праву южно-африканских народов, и принципа «преобразующего конституционализма», позволяющего осуществлять судебный пересмотр гражданских правоотношений в том случае, если они нарушают конституционные нормы и принципы [184, с. 241-245].

Принцип преобразующего конституционализма позволяет осуществлять защиту прав и законных интересов участников гражданских правоотношений со ссылкой на соответствующие нормы Конституции Южно-Африканской республики. По мнению некоторых юристов, подобное регулирование в последнее время развивается в целом ряде стран.

В частности, Р.Р. Лугманов указывает на конституционализацию частной жизни как на способствующий развитию доктрины добросовестности аспект [142, с. 71-74]. О конституционализации правоприменения также в своей работе говорит О.Н. Шупицкая [176, с. 107-110]. «Убунту» по смыслу более всего соответствует англоязычному понятию «fair dealing» и может быть объяснен как необходимость для участника гражданского оборота вести себя честно [184, с. 236-239].

Тенденция к включению принципа добросовестности в гражданское право тех стран, где ранее он не применялся, отчетливо проявилась в течение последних десятилетий. В то же время, страны романо-германской правовой семьи традиционно имели нормы, оперирующие доброй совестью и/или направленные на защиту от злоупотребления правом. Так, принцип добросовестности занимает прочное положение в числе общих принципов гражданского права Франции. Е.Е. Богданова указывает на особенно значительную роль данного принципа в праве Германии [97, с. 1364].

Будучи широко применимым в праве Франции и Германии, принцип добросовестности в этих странах распространяет свое действие на различные этапы договорных отношений. В частности, иранские авторы С. Арьян и Б. Мираббаси в своей работе указывают на то, что обязательство действовать добросовестно в французской практике распространяется в том числе на действия, совершаемые сторонами до заключения контракта. Подходя к рассмотрению принципа добросовестности как всеобъемлющего гражданско-правового принципа, они убедительно демонстрируют его немалое значение при рассмотрении поведения участников гражданских правоотношений на «доконтрактной стадии» французскими судами [179, с. 235-238].

Принцип добросовестности имеет законодательное закрепление во многих странах Европы. Г. Гджин и П. Жаклина, в частности, указывают на то, что данный принцип имеет легальное закрепление и практическое применение в гражданском праве Албании [181, с. 290-292]. Данный принцип

нашел свое закрепление в польском праве, а в настоящее время продолжает свое развитие в правовой доктрине Польши [192, с. 116-117].

В работах зарубежных юристов встречаются различные подходы к рассмотрению гражданско-правового принципа добросовестности. Например, коллектив авторов из Индонезии указывает на проблематику неравного соотношения прав субъектов гражданских отношений при осуществлении инвестиций лицами из развитых стран [190]. По их мнению, инвесторы из развитых стран склонны навязывать стороне, принимающей инвестиции, невыгодные для нее условия и это проявляется, в частности, при выборе права, применимого к контракту, а также при выборе юрисдикции, в которой будет происходить судебное рассмотрение споров. Сторона, принимающая инвестиции, зачастую бывает вынуждена соглашаться на условия стороны-инвестора по причине изначально неравного соотношения финансовых возможностей и стремления принимающей стороны заключить контракт. Вероятно, решение данной проблемы должно включать в себя принятие мер со стороны регулирующих органов страны, принимающей инвестиции.

Договоры франшизы между лицами из различных юрисдикций также характеризуются неравным соотношением возможностей сторон. Как отмечается в другой работе индонезийских юристов, применение добросовестности в отношениях, связанных с договором франшизы, способно уравновесить баланс сторон, уменьшить количество злоупотреблений положением доминирующей стороной [188]. Таким образом, указанные работы затрагивают проблематику реализации принципа добросовестности в международном частном праве.

Соблюдение добросовестности в гражданских отношениях, осложненных иностранным элементом, позволит устанавливать более равное и справедливое распределение прав и обязанностей между сторонами, соблюдение прав и интересов всех сторон правоотношений. Соблюдение добросовестности при выборе юрисдикции позволяет избежать предвзятость,

обеспечивает возможность полного и справедливого рассмотрения спорных правоотношений. Стоит отметить, что вопросы добросовестности в международных частных отношениях становятся актуальными не только в связи с необходимостью защиты прав и законных интересов частных лиц, но и в связи с активно развивающимся в рамках международного сотрудничества налоговым контролем, в частности, координированной борьбой с размыванием налоговой базы, получением необоснованных преимуществ вследствие использования лицами юрисдикций с низким или нулевым уровнем налогообложения.

Как одна из значимых оценочных категорий, добросовестность, безусловно, не может быть полностью проигнорирована международным правом – оно также уделяет определенное внимание вопросам добросовестности. Будучи преимущественно частноправовым принципом, принцип добросовестности может использоваться в международном частном и публичном праве как в связи с необходимостью разрешения споров между субъектами, находящимися в юрисдикциях различных государств, так и при необходимости мотивирования тех или иных действий, решений субъектами международного права. В частности, С. Рейнхольд объясняет возможность применения понятия добросовестности нормой ст. 38 Статута Международного суда ООН [189, с. 40-41]. Принцип добросовестности, как один из «общих принципов права, признанных цивилизованными нациями» (пп. «с» п. 1 ст. 38 Статута Международного суда ООН), может применяться данным Судом [69].

Тем не менее, в том же исследовании С. Рейнхольд подчеркивает, что добрая совесть в международном праве имеет склонность трактоваться иначе, нежели в отдельно взятых национальных правовых системах [189, с. 46]. По его мнению, добросовестность в международном праве можно раскрыть лишь через совокупность принципов, таких как *pacta sunt servanda*, недопустимость злоупотребления правом и др. Поскольку международное право не предусматривает существование субъектов со статусом выше

государственного, международно-правовое регулирование позволяет осуществлять несколько вольную трактовку понятия доброй совести каждой из сторон международных отношений. Понятие доброй совести стороны, в соответствии с точкой зрения С. Рейнхолда, имеет наибольшее значение при разрешении споров, связанных с вопросами, в которых государства непосредственно зависят друг от друга, к таковым относят, например, загрязнение окружающей среды, носящее трансграничный характер, выполнение государством работ, способных иметь связь с созданием и эксплуатацией оружия массового поражения.

Безусловно, более актуальным применение добросовестности выглядит в свете частноправовых отношений между субъектами различных национальных юрисдикций. Зачастую в англоязычном праве принцип добросовестности заменяется близким по значению принципом честного ведения дел. Интересным фактом представляется то, что Единообразный торговый кодекс США содержит определение то, что стоит понимать под «честным ведением дел» («fair dealing»): данное понятие подразумевает под собой «честность во всем, что касается поведения или сделки» [66]. Ссылки на принцип честного ведения дел также содержатся в Принципах международных коммерческих договоров УНИДРУА и Принципах Европейского договорного права. По мнению В.Р. Крупиной и И.И. Серкина, принципы добросовестности и честного ведения дел близки по смыслу, однако толкование обоих этих принципов может различаться в зависимости от конкретного правоприменителя [134].

Принцип добросовестности, равно как и понятие доброй совести, имеет применение в праве Чили [186, с. 149-150]. Канадский исследователь Э. Маккей в своей работе наглядно показывает то, что добросовестность не только имеет отражение в чилийском праве, но и активно применяется судами разных инстанций. В частности, руководства по применению данного принципа содержатся в практике Верховного Суда Республики Чили. Как указывает Э. Маккей, понимание добросовестности как одного из базовых

принципов гражданского права широко утвердилось в колумбийской и чилийской правовой системе. Определение ст. 706 Гражданского кодекса Республики Чили включает в понятие добросовестности владение собственностью в том случае, если оно было приобретено не в результате мошенничества или иного правонарушения [2]. Законодатель подошел к определению добросовестности в гражданском праве главным образом через определение добросовестности приобретения.

В канадском праве, как уже было отмечено выше, правовой принцип добросовестности применяется. В частности, Гражданский кодекс Квебека содержит пояснение добросовестности в ст. 932. В соответствии с ним, добросовестным полагается считать лицо, которое имеет все основания полагать, что имеет реальное право на владение каким-либо предметом собственности, при этом в том случае, если право такого лица на собственность имеет определенные недостатки, они должны быть не связаны с ним посредством его участия в гражданских правоотношениях [1]. Стоит отметить, что данное пояснение понятия добросовестности схоже с российским гражданско-правовым понятием добросовестного приобретателя.

Также о применимости принципа добросовестности в канадской правовой системе говорится в работах Д.Т. Робертсона и Р. Джукиер. Как указывает Д.Т. Робертсон, дело *Bhasin v Hrynew* являет прецедентом, значительно расширившим область применения добросовестности в канадском праве. В частности, данный прецедент дает канадским судам основание применять добросовестность в том числе в отношениях, происходивших между участниками спора на «доконтрактной» стадии, до заключения договора [191, с. 809-810]. Данный автор указывает, что принятие Верховным Судом доктрины добросовестности является одним из наиболее желательных улучшений, которые данный орган мог бы предпринять для развития канадского права [191, с. 864].

Р. Джукиер указывает на соседство в канадской правовой системе двух правовых традиций – английской общеправовой и французской

гражданско-правовой доктриной [185, с. 113-117]. Нормативная закреплённость добросовестности в праве провинции Квебек во многом связана с историческими и национальными особенностями развития ее права. Завершая исследование, Р. Джукиер отмечает, что взаимодействие двух различных правовых традиций привело к значительному обогащению системы норм и принципов канадского права. Г. Маккуин и Ш. О'Берн также придерживаются аналогичной позиции, дополнительно указывая на важную роль прецедента *Bhasin v Hrynew* [187, с. 310-312].

Представляет определенный интерес также дело *ABFA Commodities Trading Limited v Petraco Oil Company SA*, в котором суд заслушал экспертное мнение российского юриста М. Куликова, содержащего ссылки на теоретические и практические наработки Р.С. Бевзенко касательно принципа добросовестности. В итоге, Коммерческий суд Высокого Суда Англии и Уэльса пришел к выводу о том, что поведение стороны, заключившей контракт с поставщиком, обязанным поставить тот же товар другому лицу, не является недобросовестным. Поведение *Petraco Oil Company SA* не было расценено как вмешательство в договорные отношения между *ABFA Commodities* и нефтеперерабатывающим заводом, а убытки, причиненные *Petraco* судебным запретом в пользу первого покупателя, – было решено взыскать с этого покупателя [70].

Таким образом, в том числе за счет рассмотрения дел с участием иностранных лиц и юристов, принципы разумности и добросовестности постепенно обретают признание в британской правовой системе. По аналогии с делом *ABFA Commodities v Petraco*, применительно к российской правовой системе стоит отметить, что в тех случаях, когда продавец желает заключить договор купли-продажи с новым покупателем, при том, что имеется предварительный договор купли-продажи с другим лицом, не должно допускаться неосновательное обогащение продавца за счет первого покупателя, рассчитывающего на приобретение объекта недвижимости. При этом, действия второго покупателя, не несущего ответственности за

действия продавца по вступлению в сделки, не должны признаваться недобросовестными – суды разрешают споры в рамках договорных отношений между двумя сторонами таким образом, чтобы восстановить нарушенные права первого покупателя за счет продавца (Решение Чулымского районного суда Новосибирской области по делу № 2-61/2021, Решение Шпаковского районного суда Ставропольского края от 22 сентября 2020 г. по делу № 2-1840/2020 – рассмотрены во втором параграфе второй главы настоящей работы [43; 49]).

Предпринимательское право Сингапура не содержит в системе своих принципов общего правила о добросовестности: стороны могут установить соответствующие требования в договоре, однако правовая категория добросовестности не будет применяться судом в том случае, если это не было установлено договором. Таким образом, гражданское право Сингапура тяготеет к традициям британского права, несмотря на тесное взаимодействие с азиатскими странами, в которых применение принципа добросовестности является распространенной практикой [183, с. 320-322].

Международные документы тоже оперируют «доброй совестью». В частности, ст. 26 Венской конвенции о праве международных договоров 1969 г., содержащая пояснение международно-правового принципа «*pacta sunt servanda*», указывает на то, что договоры должны соблюдаться добросовестно [65]. Положение о добросовестности и необходимости избегать злоупотребления правами содержится в ст. 300 Конвенции ООН по морскому праву 1982 г. [68] Помимо этого, Конвенция ООН о договорах полностью или частично морской международной перевозки грузов 2008 г. в ст. 2 содержит указание на то, что она направлена содействие «проявлению добросовестности в международной торговле» [67].

Актуальность отсылок к понятию добросовестности в международном публичном праве обусловлена равенством субъектов международного права. Государства и международные организации являются в системе международного права «договаривающимися сторонами», равными друг по

отношению к другу, а санкционные механизмы существенно ограничены, в связи с чем возникает необходимость апелляции к оценочным категориям. Как мы видим, это во многом схоже с предпосылками внедрения оценочных категорий в гражданское законодательство, где такими субъектами являются граждане и различные организационно-правовые формы их объединений. Свобода волеизъявления и действий участников правоотношений тесно связана с правовыми принципами разумности и добросовестности.

Принцип добросовестности занял прочное положение в доктрине и практике многих национальных правовых систем. Будучи одним из базовых оценочных понятий гражданского права, добросовестность зачастую бывает необходима для характеристики поведения сторон, эффективного разрешения споров, обоснования того или иного права или законного интереса участника гражданских правоотношений. Добросовестность отчасти может быть заменена смежными, похожими по смыслу понятиями, однако полностью убрать из гражданско-правовых отношений понятия добросовестности, справедливости, честного ведения дел, на взгляд автора, невозможно. Как рядовые участники гражданского процесса, так и сам суд должен иметь в своем распоряжении нормы, принципы, понятийный аппарат для эффективной защиты прав и законных интересов лиц, действующих добросовестно, справедливо, имеющих определенные права и реализующих их правомерно, без попыток получить необоснованную выгоду.

Российское гражданское право развивается в том же направлении, что и гражданско-правовые отрасли значительной части других стран. Как это видно из приведенных выше примеров, принцип добросовестности на протяжении последних десятилетий играл все более важную роль как в отечественной, так и иностранных правовых доктринах. Принципы разумности и добросовестности являются гибкими инструментами, а их внедрение позволяет создать более разнообразную и объективную судебную практику. Также следует отметить, что оценочные категории, в том числе такие, как разумность и добросовестность, существуют вне зависимости от их

имплементации в ту или иную национальную правовую систему, что доказывается расширяющейся международной практикой применения этих оценочных категорий при разрешении гражданско-правовых споров. В частности, понятие добросовестности в настоящее время применяется даже в тех правовых системах, в которых правовые традиции ранее не предусматривали этого – для оценочных категорий решающим является не вопрос имплементации, а вопрос применения.

Что касается международного опыта, который может обогатить российскую гражданско-правовую доктрину, то актуальной представляется позиция С. Рейнхольда, рассматривающего добросовестность в первую очередь не как принцип, а именно как общее правило реализации прав. Утверждение о том, что добросовестность – это общее правило, релевантно той роли, которую принцип добросовестности имеет в российском гражданском праве. Характерно, что, в отличие от принципа законности или принципа неприкосновенности собственности, принцип добросовестности не обозначает буквальные рамки юридически приемлемого поведения, то есть может иметь расширительное толкование в зависимости от степени развития гражданских правоотношений.

В условиях развития информационных технологий гражданские правоотношения имеют свойство трансформироваться. Отношение к добросовестности как к «общему правилу» надлежащим образом отвечает потребности российского гражданского права в гибкости, динамично изменяющимся подходам к правоприменительной практике, а также позволяет сконцентрировать внимание на основных аспектах гражданских правоотношений, соблюсти права и законные интересы, обеспечить их правомерную защиту для максимального количества лиц, участвующих в гражданском обороте.

Глава 2

Реализация принципов разумности и добросовестности при приобретении недвижимого имущества в собственность на основании договора купли-продажи

2.1 Особенности применения принципа разумности при приобретении недвижимого имущества в собственность на основании договора купли-продажи

Принцип разумности применяется для оценки действий сторон различных гражданских правоотношений, и правоотношения, возникающие в ходе сделок с недвижимостью, не являются исключением. Правовая категория разумности, как это уже было отмечено выше, направлена на упорядочивание гражданского оборота, защиту прав и законных интересов сторон сделок, предотвращение злоупотребления правом, недопущение неправомерной реализации гражданских прав.

Согласно российскому гражданскому законодательству, к недвижимому имуществу относятся: земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений, иное имущество. В качестве признака, позволяющего идентифицировать недвижимое имущество, законодатель указывает невозможность его перемещения без причинения несоразмерного ущерба их назначению. Другим признаком, позволяющим идентифицировать недвижимое имущество, является наличие обязанности по государственной регистрации прав в отношении него.

1 сентября 2022 г. в Гражданский кодекс РФ была введена глава 6.1, конкретизирующая правовое регулирование объектов недвижимости [13].

Законодатель сфокусировался в первую очередь на вопросах раздела и объединения объектов недвижимого имущества. В большей части случаев закон не устанавливает серьезных ограничений в плане возможности раздела или объединения объектов недвижимости, однако определенные ограничения все же были обозначены. В частности, запрещается образование помещений и машино-мест в объектах незавершенного строительства. Новые нормы также дают возможность введения законодательных ограничений на образование новых объектов недвижимого имущества и устанавливают, что, в случае раздела недвижимой вещи, обременения, связанные с вещью, по умолчанию переходят к новым недвижимым вещам.

Особенностью любых сделок с недвижимостью является установленная законодательством обязанность по государственной регистрации перехода прав на него. Частое наличие обременений на право собственности, высокая цена сделок, субъективно высокое значение подобных сделок для граждан – данные факторы, в числе прочих, являются предпосылками для возникновения споров в сфере оборота недвижимости. Также указанные предпосылки делают применение принципа разумности особенно востребованным.

Говоря о принципе разумности, следует вернуться к тем позициям, которые были обозначены в первой главе настоящей работы. Принцип разумности зачастую имеет взаимную связь с принципом добросовестности – в противном случае принцип разумности рискует быть лишенным своего содержания и того смысла, которым его наделил законодатель. Разумное поведение при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества включает в себя как необходимость оповещения обо всех обстоятельствах, существенно влияющих на совершение сделки, так и должную осмотрительность со стороны приобретателя, разумные сроки и цену.

Разумным, во избежание негативных последствий, должно быть поведение всех сторон сделки. Так, ч. 1 ст. 178 ГК РФ в качестве основания возможности оспаривания сделки, совершенной под влиянием заблуждения,

указывает достаточную существенность заблуждения. Законодатель делает отсылку к разумности: сторона, оспаривающая сделку, должна оценивать ситуацию «объективно» и «разумно», а заблуждение должно быть таким, что повлияло на решение этой «разумной» стороны в отношении вступления в сделку. При совершении сделок с недвижимостью велика роль ЕГРН как источника информации, позволяющего устранить существенные заблуждения. Лишь в том случае, если заблуждение невозможно было устранить путем обращения к ЕГРН, поведение лица, заблуждавшегося касательно свойств предмета сделки, следует считать существенным, влияющим на волеизъявление участником сделки.

Также нельзя не упомянуть о заверении об обстоятельствах как одном из механизмов обеспечения разумности и добросовестности сторон сделки. Заверение об обстоятельствах, включенное в текст договора, демонстрирует правоприменителю то, что сторона взяла на себя ответственность за достоверность сведений, сообщенных другой стороне. Оно может использоваться сторонами в целях недопущения обвинения продавцом приобретателя недвижимого имущества в неразумном и недобросовестном поведении в той части, в которой продавец предоставил заверения, не соответствующие действительности. В п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 49 разъяснены последствия дачи недостоверных заверений об обстоятельствах: недостоверность заверения об обстоятельствах лишает сторону, предоставившую такое заверение, права ссылаться на несоблюдение другой стороной правил должной осмотрительности [16]. Помимо этого, согласно п. 3 ст. 431.2 ГК РФ, получение недостоверных заверений об обстоятельствах может быть основанием для предъявления требования о признании договора недействительным.

Тем не менее, следует вернуться к рассмотрению роли понятия разумности в общественных отношениях, связанных с приобретением недвижимости. Разумность, как общеправовой подход, помогает отделить

настоящие обстоятельства, имеющие значения для суда, от мнимых, а настоящее заблуждение, возникшее вследствие недобросовестного намерения другой стороны, – от не представляющего значения для совершения сделки. Разумность выступает и как вспомогательное по отношению к добросовестности понятие, и как фактор оценки представляемых доказательств и заявлений сторон. На взаимную связь разумности и добросовестности указывает, в частности, Н.И. Беседкина [95, с. 103]. На смежный характер этих понятий в контексте гражданского процесса также обратил внимание И.К. Пархоменко [153].

Понятие «разумный срок», разъясненное законодателем в ст. 314 ГК РФ также применяется в отношении договоров купли-продажи, в том числе – договоров купли-продажи недвижимости. Хотя законодатель обозначает общее правило по сроку исполнения обязательств (семь дней), в том случае, если какое-либо указание на срок передачи товара в договоре отсутствует, разумным сроком в сделках с недвижимостью могут считаться тридцать дней или один месяц в силу господствующего обычая делового оборота (ч. 1 ст. 5 ГК РФ). В.А. Мамонтов обратил внимание на то, что единообразной практики по применению понятия «разумный срок» в российском гражданском праве нет [124, с. 87-88]. У судьи есть возможность сослаться как на норму ст. 314 ГК РФ, так и на существующие обычаи делового оборота в силу ст. 5 ГК РФ. Т.Ю. Майборода видит выход из подобных ситуаций в установлении четкого и жесткого понятийного аппарата [144, с. 5-6]. К сожалению, подобная позиция не представляется обоснованной в силу особенностей гражданского права и присущего ему диспозитивного метода правового регулирования.

П.П. Мураев и А.В. Миликова указывают, что оценочные категории сами по себе являются разновидностью технико-юридических средств, способны четко выражать и обобщать неопределенность в праве [148, с. 31-32]. А.О. Иншакова отмечает тот факт, что у наличия оценочных категорий есть как свои преимущества, так и свои недостатки. С одной

стороны, может возникнуть угроза неправильного применения, сложность и неоднозначность трактовки, с другой – появляется возможность всесторонне учитывать обстоятельства того или иного судебного спора [124, с. 6-7]. Стоит отметить, что наличие возможности судебного усмотрения в гражданских и арбитражных делах само по себе не является проблемой – напротив, суд свободен в том, чтобы оценивать действия сторон судебного спора с точки зрения правовых понятий разумности и добросовестности в тех рамках, которые задал правоприменителю закон и правопорядок. Одно из назначений оценочных категорий заключается в том, чтобы возместить существующий дефицит казуального регулирования гражданских правоотношений, при этом придав праву определенную гибкость. И.А. Покровский также проводит связь между судебным усмотрением и возможностью применения оценочных категорий в праве, ссылаясь на понятие справедливости: он рассматривает его как «право более свободного истолкования» закона согласно «справедливости и велению судейской совести» [154, с. 90].

Во многом, суть судебного усмотрения заключается в том, чтобы наделить судебным орган полномочиями, необходимыми для рассмотрения дел. Т.Н. Третьякова и Д.Т. Карманукян указывают на судебное усмотрение как на выбор из нескольких альтернатив [167, с. 7]. По их мнению, право предоставляет суду несколько вариантов того, как может быть разрешено дело, однако при этом свободу судебного усмотрения не надо отождествлять с субъективными правами, так как судья является представителем публичным интересов. Похожую точку зрения имеет Ю.В. Оносов: в своей работе он указывает, что «свобода усмотрения правоприменителя не безгранична» [151, с. 30]. По мнению Н.В. Кузнецовой и Л.П. Лапшиной, взгляд на судебное усмотрение как на негативное явление, источник произвола и злоупотреблений является следствием доминировавшего в советское время юридического позитивизма [137, с. 165-167]. Данные авторы полагают, что судебное усмотрение, являющееся мотивированным выбором принятия

правомерного решения, не представляет никакой угрозы законности правосудия – негативным аспектом является лишь находящаяся в настоящий момент в зачаточном состоянии доктрина дискреции судей. Н.А. Конорезов рассматривает судебное усмотрение в качестве объективно существующего явления, признанного большинством стран мира [132, с. 82]. По словам К.В. Шундикова, судебное усмотрение можно рассматривать как явление, обусловленного наличием двух взаимосвязанных процессов. Первый он определяет как «управленческое воздействие», второй – как «автономную самоорганизацию». Будучи внедренным в управленческую систему, правоприменительное усмотрение, по его словам, в то же время является проявлением автономной самоорганизации [175, с. 180-183]. В контексте рассмотрения понятий разумности и добросовестности необходимо отметить, что реализация принципов разумности и добросовестности осуществляется за счет предоставления суду свободы давать оценку поведения сторон, не ограничивая их полномочия суждениями о соблюдении сторонами законодательных норм.

Принцип разумности активно используется в рамках судебного усмотрения, является одной из оценочных правовых категорий, в рамках которых таковое усмотрение возможно. Тем не менее, основной массив значимой судебной практики связан именно с принципом добросовестности. Разумность является важным критерием и основополагающим началом, однако именно применение норм о добросовестности зачастую представляется более релевантным в контексте защиты субъективных гражданских прав от их неправомерного нарушения. Тем не менее, в ходе настоящего параграфа будет отстаиваться позиция, согласно которой широкое применение принципа разумности возможно в определенных категориях дел, например, при банкротстве. Безусловно обоснованным оно представляется в тех случаях, когда суд приходит к выводу о недобросовестности стороны на основании несоответствия правовой и экономической составляющей сделки, многократного занижения цены, то есть, факторов, свидетельствующих

о неразумном ценообразовании, совершении сделок без прямой выгоды, предусмотренной формой сделки.

Стоит отметить, что, хотя применение принципа разумности осуществляется судом, стороны гражданских правоотношений могут обеспечить соответствие своего поведения абстрактным требованиям разумности. Именно неразумное поведение сторон, с большей степенью вероятности, может привести к спору и, как следствие, необходимости оценки поведения сторон судом. При этом правовую категорию разумности всегда следует понимать именно как приемлемое правом поведение; адекватное поведение, свойственную лицу, ведущему деловую деятельность с учетом прав и законных интересов других лиц.

Также немаловажными представляются вопросы разумности цены, экономической целесообразности, соответствия правовой и экономической составляющей сделки. На применимость требований разумности по отношению к цене указывает норма ст. 524 ГК РФ; на актуальность их применения указывает и ряд авторов, в частности, Н.И. Беседкина [93, с. 18-19]. Представляется, что разумной является такая цена, при которой совершение сделки будет оправданным и взаимовыгодным. По всей видимости, такая цена не будет сильно отличаться от той, которую назначит другой участник гражданского оборота на аналогичный товар в схожих условиях. Соответственно, она будет близка к цене, средней по рынку, к некой установленной в ходе оценки рыночной стоимости. В.А. Мамонтов отмечает, что «сопоставление минимальных и максимальных цен на аналогичные товары» при сходных обстоятельствах позволяет прийти к неким средним значениям, помогающим определить разумную цену [145, с. 89].

Что касается рыночной стоимости, то, как указывают Р.И. Рафиков и А.Д. Аскарлов, ее формирование является сложным процессом, связанным с формированием рыночного равновесия, то есть такого состояния, при котором спрос и предложение товара сбалансированы [88, с. 645-646]. Хотя само понятие рыночного равновесия является сугубо теоретическим, оно помогает

сформулировать рыночную стоимость, которая хорошо демонстрирует, какую цену посчитает оправданной и справедливой для совершения сделки среднестатистический участник гражданского оборота. Существуют спорные моменты, связанные с рыночной стоимостью, на один из которых указывает С.В. Грибовский: рыночная стоимость не может являться одним строго определенным значением, намного целесообразнее говорить об определенном интервале значений [110]. В любом случае, вопрос определения рыночной стоимости является вопросом, лежащим в области профессиональной компетенции оценщиков.

Тем не менее, не затрагивая проблематику, связанную с методикой оценки объектов недвижимости и другими сугубо экономическими вопросами, представляется возможным заключить, что понятие рыночной стоимости, подразумевающие некий диапазон значений либо приблизительный объем денежных средств, за который может быть реализован товар, очень схоже с понятием разумной цены, также не имеющим четко выраженного единственно правильного денежного выражения. Так или иначе, в силу экономических аспектов понятия рыночной цены, разумной является ситуация, когда продавец стремится компенсировать свои затраты и извлечь определенную выгоду, объем которой определяется теми условиями, которые диктуют особенности делового оборота в конкретное время в конкретной экономической системе.

Отказ от такой выгоды либо ее завышение до такой степени, что сделка станет крайне невыгодной для покупателя, является неразумным для добросовестного участника гражданского оборота. Так или иначе, критерием разумности цены являются некие средние значения для определенной категории товаров в определенное время в определенном сегменте общественных отношений по обороту товаров и услуг. Занижение стоимости имущества при продаже может свидетельствовать о том, что заинтересованность в отчуждении имущества превалирует над

заинтересованностью в получении денежных средств, реализуемой посредством самой сделки.

Л.В. Евангелевская отмечает, что договор купли-продажи с заниженной ценой предмета сделки может квалифицироваться как дарение, что логичным образом ведет к признанию таких сделок между коммерческими организациями недействительными [115, с. 171-172]. Представляется очевидным, что причиной квалификации договора как иного, нежели это было указано сторонами, является совершение сделки в других целях и образом, отличным от предусмотренного использованной договорной конструкцией. Несоблюдение разумности цены является одним из значимых признаков совершения договора купли-продажи не в целях получения дохода от продажи товара, который невозможно игнорировать при правовой оценке поведения сторон в спорной сделке.

Многократное занижение стоимости недвижимого имущества, является, согласно судебной практике, отраженной, в частности, в Определении Верховного Суда Российской Федерации по делу № А32-45671/2015, самостоятельным основанием для оспаривания сделки (первый параграф третьей главы настоящей работы; суть дела заключается с оспариванием сделки, цена которой была занижена в 2,06 раз – вывод был сделан на основании оценки рыночной стоимости недвижимого имущества) [23]. Стоит отметить, что в рамках договора купли-продажи на ценообразование влияет множество факторов, поэтому понятие многократного занижения стоимости не следует конкретизировать. Более того, продавец в силу особенностей продаваемого объекта недвижимости и экономической ситуации может испытывать затруднения с поиском покупателей. Принцип свободы договора позволяет ему снизить цены до такой степени, чтобы сделка не была очевидно бессмысленной исходя из правомерных целей.

Завышение цены точно также можно свидетельствовать о том, что неправомерные намерения превалируют над намерением получить законную прибыль. Очевидное несоответствие цены критериям разумности, неким

средним значениям для определенного товара и сегмента рынка можно рассматривать как индикатор несовпадения настоящих целей сторон договора с декларируемыми посредством заключения договора. Именно правовая категория разумности наиболее прочно связана с последовательностью, целесообразностью действий сторон правоотношений; а потому, при правильном применении, она должна способствовать выявлению противоправных намерений, реализуемых посредством использования предусмотренных законодательством договорных конструкций.

Вследствие этого, вероятно, судам следует увеличить частоту ссылок на правовое понятие разумности. Существующий в настоящее время в российской правоприменительной практике перекос в пользу применения принципа добросовестности в ущерб применению принципа разумности может быть устранен, в частности, путем создания правоприменительных трактовок применения принципа разумности в связи с нарушением разумности ценообразования, возмездного характера для договоров, возмездный характер которых установлен законодателем. Безусловно, правовую категорию разумности следует применять осторожно ввиду ее слишком общего характера, однако при несоответствии правовой и экономической составляющей сделки, в тех случаях, когда одна из сторон уклоняется от получения выгоды, которую она вполне законно и обоснованно может получить, применение понятия разумности судами представляется вполне обоснованным.

Подразделяя договорные отношения на определенные стадии, использование и применение принципа разумности при сделках купли-продажи недвижимости можно разбить на несколько этапов: следование принципу разумности до реализации сделки, следование принципу разумности в ходе реализации сделки, применение принципа разумности судом. Следование принципу разумности сторон до реализации сделки включает в себя, прежде всего, должную осмотрительность и добросовестный обмен значимой информацией.

Должная осмотрительность, в свою очередь, может пониматься в двух смыслах: в первом случае под должной осмотрительностью понимается осмотрительность по смыслу ст. 401 ГК РФ – сторона должна разумно предвидеть возможные негативные последствия сделки, соответственно, она должна узнать всю необходимую информацию об объекте недвижимости, получить, при возможности, от другой стороны заверения о том, что сможет без препятствий использовать объект недвижимости в тех целях, в которых она его приобретает; по другому, более широкому толкованию, должная осмотрительность (*due diligence*) подразумевает под собой направление запросов контрагенту, сбор из открытых источников всей важной информации о нем – данный подход к толкованию должной осмотрительности имеет важное значение в контексте банкротства контрагента. Сбор информации об объекте недвижимости, являющемся предметом сделки, из открытых источников, является обязательной составляющей осмотрительного поведения. Основным источником достоверной информации об объектах недвижимости является ЕГРН.

Говоря о недобросовестном поведении на стадии до заключения договора, следует различать прямой обман и введение в заблуждение – доказательства наличия обмана являются основанием для оспаривания сделки по ст. 179 ГК РФ, в то время как введение в заблуждение влечет за собой возможность оспаривания сделки по ст. 178 ГК РФ, и нуждается в более веских доказательствах. Отдельным понятием является «намеренное умолчание», которое законодатель уравнивает с обманом. Однако не вполне очевидным представляется различие между намеренным умолчанием и введением в заблуждение.

Законодатель, поясняя понятийную конструкцию намеренного умолчания, делает отсылку к устоявшимся практикам гражданского оборота. При этом, в содержащей понятие введения в заблуждение ст. 178 ГК РФ делается отсылка к разумному и объективному оцениванию ситуации стороной. На практике данные понятия обозначают, скорее всего, одно и то

же, так как разумная и объективная оценка имеет смысл лишь исходя из конкретных условий сделки при достаточной информированности приобретателя, а введение в заблуждение, вероятно, невозможно без умолчания представляющих интерес сведений. Тем не менее, введение в заблуждение может толковаться более широко, так как выходит за пределы намеренного умолчания об информации, сообщение о которой обыкновенно требуется по условиям делового оборота (см. п. 1 и пп. 3-5 ч. 2 ст. 178 ГК РФ).

Стадия реализации сделки включает в себя переход имущественных прав. Договор купли-продажи недвижимости предусматривает оплату цены приобретаемого товара со стороны покупателя и передачу в пользование и распоряжение объекта недвижимости со стороны продавца. Принцип разумности здесь соблюдается главным образом постольку, поскольку от продавца требуется передать в разумный срок покупателю объект недвижимости, а покупателю оплатить его в размере, определенном ценой договора, которая должна быть разумной. Как уже отмечалось ранее, разумный срок, в зависимости от подхода к его определению, может составлять как семь дней в соответствии со ст. 314 ГК РФ, так и тридцать дней либо один месяц в соответствии с обычаем делового оборота. В случае нарушения продавцом разумного срока передачи объекта недвижимости может потребоваться непосредственное применение нормы ч. 1 ст. 457 ГК РФ и принудительное исполнение договора [5]. Стадия применения принципа разумности судом является, во многом, определяющей в отношении тех стандартов поведения, которых должны придерживаться стороны. Однако, как уже отмечалось выше, имеется определенный дефицит судебной практики с применением отсылок к понятию разумности – число судебных актов, содержащих отсылки к понятию добросовестности, заметно превышает таковое с отсылками к понятию разумности.

Нормы о разумном сроке являются универсальными и подлежат применению в спорах, связанных с различными договорными конструкциями, при которых происходит приобретение недвижимого имущества. В частности,

ссылку на обязательство передать товар по договору купли-продажи недвижимого имущества в разумный срок в соответствии со ст. 457 ГК РФ в случае соответствующего требования покупателя содержит Решение Выборгского районного суда от 30 января 2020 г. по делу № 2-1742/2020 [61]. Данное дело касается вопроса признания права собственности на квартиру за добросовестным приобретателем по договору купли-продажи квартиры, которая будет создана в будущем. ООО «ЛП» в нарушение договора не осуществило обязанности по регистрации продаваемого им недвижимого имущества, в связи с чем у добросовестной приобретательницы не было возможности самостоятельно зарегистрировать право собственности на квартиру в объекте, построенном Обществом.

Стоит отметить, что суд руководствовался практикой вышестоящих судебных органов. Например, было учтено то, что иск о признании права следует удовлетворить в том случае, если истцом надлежащим образом были представлены доказательства возникновения у него соответствующего права (п. 59 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г.) [19], а также была сделана отсылка к Постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 17 от 28 июня 2012 г., посвященному теме споров о защите прав потребителей и, следовательно, актуальному при рассмотрении дел, связанных с долевым участием в строительстве [18]. Исследовав представленные доказательства и удостоверившись в обоснованности исковых требований Н.Н. Колпаковой, суд вынес решение о признании за ней права собственности на приобретенную у общества квартиру. Разрешая спор в пользу Н.Н. Колпаковой, суд применяет, в числе прочего, правовую категорию разумности.

Стоит отметить, что ранее вопросы, связанные с долевым участием в строительстве еще не созданных объектов недвижимости, имели особую актуальность ввиду широкого распространения данной формы инвестиций в совокупности с низким уровнем гарантий соблюдения прав дольщиков

[127; 169, с. 171-172]. К настоящему времени таковые гарантии были предоставлены благодаря введению в законодательство норм, предусматривающих открытие счетов эскроу [9]. В то же время, вопросы теоретической правовой квалификации договора долевого участия, определения его места в системе договоров гражданского права во многом остаются проблемными [139].

Что касается применения разумности и смежных с ней правовых категорий, то релевантной иллюстрацией роли должной осмотрительности является судебный спор между О.А. Сергиенко, с одной стороны, и Л.П. Мамедовой, регистрационным органом, – с другой. Истец требовала признать себя добросовестным приобретателем, а также снять запрет на осуществление регистрационных действий в отношении приобретенного недвижимого имущества после того, как на него в рамках исполнительного производства был наложен арест. Приобретая квартиру у ответчицы, истец либо не уточнила, имеется ли исполнительное производство в отношении должника Л.П. Мамедовой, либо попыталась скрыть тот факт, что знала о наличии соответствующего исполнительного производства и имела основания предполагать, что в будущем у нее могут возникнуть проблемы с распоряжением приобретенным имуществом, но решила скрыть этот факт от суда.

Исследовав доказательства, суд пришел к выводу, что О.А. Сергиенко знала о наличии исполнительного производства, однако, по всей видимости, это не предостерегло ее от приобретения данного объекта недвижимости. Решением по делу № 2-3750/2019 Пятигорский городской суд отказал истцу в удовлетворении исковых требований [60]. Стоит отметить, что не всегда представляется понятным, знал ли приобретатель о возможных ограничениях в отношении владения, пользования и распоряжения приобретаемым имуществом и был ли он осведомлен о возможных проблемах, которые могут возникнуть при его государственной регистрации, как это было в данном случае. Данное судебное дело наглядно демонстрирует роль должной

осмотрительности: зная о возможных ограничениях в отношении владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом, следует предусмотрительно отказаться от его приобретения, либо принять риск отсутствия судебной защиты прав, реализованных в нарушение критериев разумности и добросовестности.

Упомянутое выше Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. разъяснило, что однозначным доказательством недобросовестности приобретателя является пометка о судебном споре в Едином государственном реестре прав (ЕГРП), либо тот факт, что, согласно ЕГРП, отчуждатель в принципе не является собственником недвижимого имущества. Позднее данные функции перешли к ЕГРН – соответственно, покупателю следует обратиться перед покупкой к этому государственному реестру.

Представляется возможным заключить, что подобные разъяснения высших судебных органов (к их числу также относятся Постановления Конституционного Суда Российской Федерации № 16-П от 22 июня 2017 г., № 35-П от 13 июля 2021 г.) детализируют понятие должной осмотрительности, проводя границу между добросовестным (разумным) и недобросовестным (неразумным) поведением, обозначая тот минимум действий, который, хотя и не обязан, но должен, во избежание возможных негативных последствий, выполнить добросовестный и разумный приобретатель, и в этот необходимый минимум действий входит обращение к ЕГРН.

Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации № 5-КГ21-166-К2 также содержит в себе указание на то, что поведение покупателя, полагавшегося на сведения государственного реестра, не следует считать недобросовестными [21]. В том случае, если недвижимость была приобретена по цене, приближенной к рыночной, а в реестре не было отражено никаких сведений о правах третьих лиц в отношении приобретаемого имущества, добросовестный приобретатель

не должен нести на себе негативные последствия деяний других участников гражданского оборота. Возможность узнать о подделке свидетельства о наследовании не означает наличие соответствующей обязанности: добросовестный приобретатель должен опираться на сведения ЕГРН.

Безусловно, если приобретатель знал об обременениях, связанных с предметом договора, за счет личных контактов с продавцом или каким-то иным образом, и имеются веские основания утверждать об этом, недобросовестность покупателя должна быть учтена. На примере Решения № 2-3750/2019, вынесенного Пятигорским городским судом, понятно, что ознакомление с информацией, содержащейся в ЕГРН, и отсутствие в нем информации, прямо говорящей о нежелательности приобретения объекта, не является доказательством добросовестности приобретателя, в том случае, если приобретатель мог легко получить информацию об объекте недвижимости иным образом, и, скорее всего, получил ее.

Данное судебное решение содержит в своей мотивировочной части утверждение о том, что истец не является собственником приобретенного имущества по той причине, что не зарегистрировала свое право на приобретенную квартиру. Так как возможности зарегистрировать свое право у нее не было по причине ареста имущества, подобные формулировки вызывают настороженность в силу апелляции к процессуальным аспектам совершения сделки, а не к сущности гражданского правоотношения между сторонами. Так или иначе, в данном судебном деле первоочередный интерес представляет добросовестность О.А. Сергиенко, а не наличие ареста в отношении квартиры. Предметом исследования должно являться то, знала ли истец об исполнительном производстве в отношении приобретаемого имущества, и если не знала – то должна ли она была об этом узнать, проявив должную осмотрительность и обратившись к официальным источникам.

Как это видно из фабулы дела № 2-1742/2020 (с участием Н.Н. Колпаковой), отсутствие государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество не свидетельствует о том, что право

собственности было приобретено неправомерно, и интересы приобретателя не должны защищаться судом. Как в первом, так и во втором случае процесс государственной регистрации перехода права собственности на квартиру был затруднен из-за причин, связанных с продавцом квартиры, однако решения судов были диаметрально противоположны по причине различий в суждениях о личности истца, ее разумности и добросовестности. В первом случае суд указал на нарушение договора со стороны ответчика, во втором – посчитал, что истец был достаточно осведомлен о существующем положении дел. Помимо этого, договорные отношения, подразумевающие долевое участие приобретателя, имеют заметную специфику, отличающую их от обычных договорных отношений, связанных с купли-продажей недвижимости, а стороны, участвующие в договорных отношениях по приобретению еще не созданного жилья, имеют диспропорциональное соотношение рисков и возможностей.

Тем не менее, это не отменяет того факта, что любой судебный спор должен рассматриваться по существу исходя из фактических обстоятельств, а суд должен отдавать приоритет существу, а не форме рассматриваемых правоотношений. Сторонам, в свою очередь, необходимо четко формулировать свои требования, и, в случае обмана или введения в заблуждение, указывать именно данный факт, а не пытаться оспаривать меры, предпринимаемые во исполнение других судебных решений: в данном случае, вероятно, было бы оспаривание сделки в том случае, если бы истец в самом деле действовала добросовестно. Таким образом, оценочная категория разумности помогает отграничить такое внешне приемлемое поведение субъекта гражданского правоотношения, которое нарушает права и законные интересы других лиц, от того поведения, которое одновременно и является внешне приемлемым, и безусловно с точки зрения права.

Разумность в гражданском праве зачастую рассматривается как универсальный критерий, определяющий приемлемость того или иного поведения, требований, способа ведения дел. Разумность позволяет оценить

как собственные, так и чужие заявления, действия, требования, их соразмерность и адекватность. В контексте гражданских правоотношений разумность неразрывно связана с добросовестностью и является как отдельным принципом, который может быть применен, так и признаком добросовестности.

Судебная практика, в особенности, разъяснения высших судебных инстанций, позволяет очертить грани различных понятий, связанных с разумностью, детализировать их и распознавать на практике. На примере разъяснений Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации мы увидели, как может проявляться должная осмотрительность в общественных отношениях, связанных с приобретением недвижимого имущества в собственность.

Применение принципа разумности в отношениях, основанных на договоре купли-продажи недвижимого имущества, носит различный характер, но часто неразумность рассматривается как признак недобросовестности. Законодатель обычно употребляет данное понятие в связи с понятием добросовестности, что позволяет судам применять одновременно оба понятия. Однако, понятие разумности является несколько менее востребованным в судебной практике, в силу чего в параграфе было предложено расширить применение принципа добросовестности в спорах по поводу сделок с недвижимостью за счет дел, в которых основанием для оспаривания сделки является явное несоответствие цены требованиям разумности, многократное отличие от рыночной стоимости передаваемого имущества.

2.2 Специфика реализации принципа добросовестности при приобретении недвижимого имущества в собственность на основании договора купли-продажи

Принцип добросовестности чаще, чем принцип разумности, применяется в практической правоприменительной деятельности. Также он

используется как самостоятельное основание тех или иных требований, может выступать в качестве обоснования и аргумента в защиту прав и законных интересов тех или иных лиц. Самостоятельное значение принципа добросовестности, на взгляд автора, хорошо иллюстрируется приведенной во втором параграфе первой главы позицией Е.А. Богдановой о том, что право на защиту субъективного права является самостоятельным субъективным правом.

Как уже неоднократно отмечалось выше, правовое понятие добросовестности многогранно. В частности, оно обуславливает наличие презумпции добросовестности участников гражданских правоотношений в соответствии со ст. 10 ГК РФ. Недобросовестность поведения, если таковая имеет место быть, подлежит доказыванию в суде. Соблюдение требований добросовестности является условием и, одновременно, гарантией защиты прав и законных интересов – закон значительно ограничивает возможность взыскания имущества у добросовестного приобретателя посредством виндикационного иска. Принцип добросовестности направлен на ограничение возможности злоупотребления правом как посредством нарушения правовых норм, так и посредством законной реализации гражданских прав во вред другим лицам. В контексте общественных отношений, связанных с гражданским оборотом в сфере недвижимости, добросовестность направлена на охрану правомерно полученных прав в отношении объектов недвижимости и недопущение возможности судебной защиты неправомерно полученных прав.

Разграничивая средства охраны права собственности на различные виды имущества, в том числе на недвижимое, Г.Ф. Ручкина подходит с позиций разделения средств охраны по отраслевому признаку на гражданско-правовые, административно-правовые и уголовно-правовые [156, с. 82-84]. Говоря о гражданско-правовых средствах защиты недвижимого имущества, невозможно не упомянуть о судебной защите, которая осуществляется в рамках гражданского процесса, и может включать в себя применение

принципа добросовестности, использоваться в комплексе со средствами защиты из других отраслей права.

Понятия добросовестного приобретателя и добросовестности приобретения являются одними из ключевых в контексте применения принципа добросовестности по отношению к сделкам купли-продажи недвижимого имущества. Как уже было отмечено выше, данное понятие раскрывается в ст. 302 ГК РФ через ряд признаков, исходя из которых можно заключить, что добросовестный приобретатель – это лицо, которое по закону имеет право быть собственником приобретенного имущества, либо не вполне имеет такое право, но не знает об этом и не могло бы узнать, проявив должную осмотрительность.

Важной составляющей добросовестного приобретения в соответствии со ст. 302 ГК РФ является его возмездность. По общему правилу, добросовестность не имеет значения в том случае, если приобретатель не осуществлял никаких затрат с целью приобретения права собственности на это имущество. Именно совершение таких затрат, возмездный характер приобретения являются основанием для защиты законных прав добросовестных приобретателей. Б.В. Арнаева и другие авторы сравнивают правовой статус добросовестного приобретателя с правовым статусом давностного владельца [87, с. 43-45]. Они приводят мнение о том, что добросовестный приобретатель защищен от претензий со стороны собственника, лица, имеющего право на имущество, в то время как давностный владелец в соответствии со ст. 234 ГК РФ защищен лишь от претензий со стороны лиц, таких прав не имеющих, и отмечают, что добросовестный приобретатель имеет лишь частичную защиту от виндикации. С данным утверждением сложно не согласиться.

Интересно также то, что данные авторы производят свое собственное раскрытие понятия добросовестности как элемента субъективной стороны поведения участников гражданских правоотношений. Стоит отметить, что субъективность правового принципа добросовестности сомнительна.

Несмотря на то, что в уголовном праве к субъективной стороне преступления относят все, что связано с внутренними мотивами преступника, гражданско-правовые принципы разумности и добросовестности применяются зачастую в более общем, «объективном» смысле, тем более что разделение понятия добросовестности на добросовестность в объективном и субъективном смысле давно присутствует в цивилистической доктрине. Наибольшее значения для правоприменения имеют как раз общие правила применения добросовестности, предполагающие суждение о поведении сторон исходя из общепринятой практики, а не психических процессов, связанных с участниками гражданских правоотношений.

Добросовестность приобретения сама по себе, без наличия какого-либо спора, не нуждается в доказательствах в том случае, если право собственности было надлежащим образом зарегистрировано. Согласно п. 2 ст. 8.1 ГК РФ, права на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникают с момента внесения записи в реестр. Следовательно, понятие добросовестного приобретателя носит характер правовой презумпции, применимой к любому приобретателю недвижимости, о праве собственности которого внесена запись в ЕГРН. Право собственности приобретателя, который зарегистрировал свое право собственности, не может быть оспорено иначе как в судебном порядке, где первоначально имеет действие презумпция добросовестности участников гражданских правоотношений.

Ст. 8.1 ГК РФ также устанавливает определенные требования касательно доказывания недобросовестности приобретения: должно быть доказано, что либо приобретатель не использовал данные государственного реестра и вообще не проявлял надлежащую разумность и добросовестность в ходе сделки, либо, несмотря на наличие в ЕГРН некорректной информации, знал о ее недостоверности. Представляется, что в практической деятельности доказать отсутствие обращения к сведениям, содержащимся в ЕГРН, проблематично. Однозначно свидетельствовать о недобросовестности приобретателя будет лишь тот факт, что информация, ставшая причиной

спора, уже содержалась в реестре на момент совершения сделки. Таким образом, законодатель презюмирует добросовестность приобретения для тех лиц, которые в ходе сделки полагались на данные государственного реестра, а также надлежащим образом зарегистрировали право собственности на приобретенный объект недвижимости. Далее доказывание недобросовестности приобретателя становится прерогативой того участника гражданского оборота, который обратится в суд с требованиями, предполагающими необходимость ее доказывания.

Основной целью ст. 302 ГК РФ является защита прав собственника. Однако, права добросовестного приобретателя также не должны ущемляться, а виндикационные иски не должны иметь слишком широкую сферу действия и быть необоснованно простым для собственника способом защиты своих прав. Именно из этих предпосылок, вероятно, исходил Конституционный Суд в Постановлении № 16-П от 22 июня 2017 г. Поскольку в деле шла речь о выморочном имуществе, реализованном мошенниками, орган конституционного контроля вынес постановление, обеспечившее защиту право собственности добросовестного приобретателя, руководствовавшегося ЕГРН и не имевшего возможности узнать все обстоятельства предыдущих переходов права собственности на спорный объект, с целью пресечения дальнейшего применения норм ст. 302 ГК РФ во вред правам добросовестных приобретателей.

Условие ст. 302 ГК РФ о выбытии имущества из владения помимо воли прежнего собственника играет важную роль, направлено на защиту права собственности «титульного» владельца, но оно не должно нарушать законные интересы приобретателя, чье поведение во время совершения сделки соответствовало требованиям разумности и добросовестности. Поскольку публично-правовое образование не давало согласия на совершение мошенничества с квартирой, условие о выбытии имущества из владения помимо воли собственника в «деле А.Н. Дубовца» было соблюдено. Однако, удовлетворение виндикационного иска в данном контексте позволило бы

проигнорировать законные интересы А.Н. Дубовца при том, что публично-правовое образование при применении ст. 302 ГК РФ в той редакции, которая действовала в момент истребования квартиры из владения, имело почти неограниченные возможности по виндикации, не прилагая при этом элементарных усилий по надзору и уходу за своим имуществом.

Орган конституционного контроля, вынося постановление по результатам проверки норм, регулирующих истребование недвижимого имущества у добросовестного приобретателя, очевидно, исходил из необходимости учета законных интересов граждан, надлежащим образом исполнивших свои обязательства и получивших на возмездной основе право собственности на приобретенный объект недвижимости, а также в установленном законом порядке зарегистрировавших переход права собственности.

Позднее, жалоба Е.В. Мокеева заставила Конституционный Суд вновь вернуться к рассмотрению конституционно-правового смысла нормы ст. 302 ГК РФ. В Постановлении данного органа № 35-П от 13 июля 2021 г. содержится позиция, разъясняющая применение ст. 302 ГК РФ в контексте раздела общего имущества супругов. Конституционный Суд указал на невозможность виндикации на том основании, что сделка, произведенная с квартирой, находящейся в общей совместной собственности супругов, была произведена без согласия одного из них [14]. Причина невозможности удовлетворения требования одного из супругов о признании права собственности на 1/2 долю в праве собственности на квартиру, заключается в том, что он не предпринял своевременных действий по регистрации своего права, а добросовестный приобретатель не знал и не мог знать о наличии каких-либо не отраженных в ЕГРН претензий со стороны супруги контрагента. Орган конституционного контроля делает ссылку на разумность и осмотрительность, признавая поведение истца не соответствующим требованиям разумности и осмотрительности.

В настоящее время, проблема «самозащиты» прав и законных интересов граждан путем обращения к ЕГРН является весьма актуальной. Наличие актуальной и достоверной информации о недвижимости, доступ к ней при желании заключить сделку еще до заключения договора, способны в лучшую сторону повлиять на юридическую безопасность сделок с недвижимостью, способствовать стабильности гражданского оборота. Доступ граждан к ЕГРН для защиты собственных законных интересов предлагается обусловить наличием реальных планов осуществить приобретение объекта недвижимости, и установить меры, способствующую такому доступу (в развернутом виде предложения по совершенствованию законодательства изложены в приложении А). При этом, следует учесть другие возможные основания получения выписки, например, ее получение с целью судебной защиты своих прав.

Конституционный Суд как в Постановлении № 35-П от 13 июля 2021 г., так и Постановлении № 16-П от 22 июня 2017 г. исходил именно из того факта, что приобретатель обратился к ЕГРН и не обнаружил в нем никаких записей, свидетельствующих о возможных требованиях третьих лиц в отношении приобретаемого объекта недвижимости. Таким образом, презюмируется, что ЕГРН является основным источником юридически значимой информации об объектах недвижимости, причем, он является единственным источником, носящим официальный характер. Нормы, увязывающие добросовестность с обращением к ЕГРН, уже внесены в российское гражданское законодательство, однако недостаток сведений о владельцах недвижимости в государственном реестре усложняет для приобретателей недвижимого имущества проведение процедур должной осмотрительности.

Должная осмотрительность, заботливость, явствующая из деловых обычаев и устоявшихся практик гражданского оборота, представляется одной из неотъемлемых составляющих добросовестного и разумного поведения, поскольку лишь в условиях достаточной информированности об условиях сделки можно утверждать, что лицо реализовывало свои права в своих

интересах, не находясь под влиянием существенного заблуждения и/или обмана. В общественных отношениях, связанных с заключением договоров о приобретении недвижимости, информация о возможных обременениях и спорах, связанных с приобретаемым объектом, является значимой, непосредственно влияя на волеизъявление сторон, их готовность заключить сделку. Помимо этого, отсутствие возможности оперативного ознакомления с юридически значимой информацией о недвижимом имуществе может негативно влиять на скорость гражданского оборота. Не обладая всей полнотой информации, участники рынка могут опасаться заключения договоров, значительное время тратя на выбор контрагента и предмета сделки.

В связи с тем, что в настоящее время (декабрь 2024 г.) доступ к персональным данным, содержащимся в ЕГРН, предоставляется лишь при согласии собственника объекта недвижимости, представляется необходимым принять меры для обеспечения большей открытости реестра. В настоящее время, в том случае, если согласия собственника нет, и собственник не подавал в регистрирующий орган заявление, позволяющее третьим лицам получать выписки из ЕГРН с его личными данными (законом предусмотрен заявительный характер для каждого объекта недвижимости – то есть, если собственник подал подобное заявление, а потом приобрел новые объекты недвижимости, то сведения о собственнике этих объектов по умолчанию не будут доступны третьим лицам до тех пор, пока в отношении этих объектов не будет подано новое заявление), возникает необходимость обращения к нотариусу.

Поскольку одной из востребованных функций ЕГРН является предоставление сведений об объектах недвижимости в целях защиты прав и законных интересов граждан, предлагается внести в законодательство поправки, которые позволят сделать ЕГРН более открытым для большинства участников гражданских правоотношений, но, вместе с тем, будут носить компромиссный характер, и позволят лицам, не заинтересованным в разглашении своих персональных данных, по своему собственному желанию

ограничить право доступа к информации о принадлежащих им объектах недвижимости.

Степень открытости данных реестра в зависимости от воли законодателя может варьироваться в широких пределах – в любом случае, более легкое и оперативное ознакомление со сведениями о собственнике, содержащимися в государственном реестре, способно оказать позитивное влияние на осведомленность участников общественных отношений по приобретению недвижимости и скорость гражданского оборота в этой сфере. Как уже было отмечено выше, с учетом того, что представляется необходимым учитывать одновременно мнение тех лиц, которые заинтересованы в защите прав и законных интересов при совершении сделок, и тех лиц, которые желают ограничить доступ к персональным данным, предлагается сделать личные сведения, содержащиеся в ЕГРН, по общему правилу открытыми, но при этом предусмотреть возможность ограничения доступа к персональным данным по заявлениям собственников.

При этом будут действовать меры, обеспечивающие разумное и добросовестное использование информации из реестра. В частности, при получении выписок будет необходимо указывать причину их получения. За получение выписок из ЕГРН в целях, не связанных с обеспечением своих прав и законных интересов, будет предусмотрена административная ответственность. Лица, желающие запретить публичный доступ к своим персональным данным, смогут это сделать путем подачи соответствующего заявления в регистрирующий орган по той же процедуре, которая сейчас предусмотрена для лиц, желающих сделать данную информацию доступной для всех участников гражданского оборота.

При этом для большинства активных участников гражданского оборота будет иметь значение то, что персональные данные из ЕГРН добровольно не скрываются собственником, принимающим активное участие в сделках. Это позволит участникам гражданского оборота с учетом личных предпочтений выбирать между объектами недвижимого имущества, вся

информация о которых доступна, и объектами, собственник которого в выписке не отражается. Собственникам недвижимости такой законодательный подход даст возможность выбрать, что в настоящее время и в отношении конкретного объекта недвижимости представляет больший интерес – его скорейшая реализация или безопасность персональных данных о собственнике. Иными словами, установление заявительного характера запрета на публикацию персональных данных в ЕГРН позволит покупателям на рынке недвижимости выбирать оптимальное для себя соотношение цены и риска, а собственникам – не разглашать факт владения объектами недвижимости в том случае, если это имеет для них значение.

Будущий добросовестный приобретатель, при желании совершить сделку, сможет заранее проверять объекты недвижимого имущества на предмет того, кто является собственником, уполномочено ли лицо, с которым он совершает сделку, его продавать. В целом, поправки в действующее законодательство предлагается минимизировать, сделав их оптимальным образом: достаточно заменить процедуру разрешения доступа к личным данным, содержащимся в ЕГРН, процедурой запрета публикации персональных данных по заявлению собственника, сделав их по умолчанию открытыми, а также регламентировать порядок получения выписки с помощью сайта регистрирующего органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Интересно, что в свое время на ЕГРН возлагались надежды как на открытый и удобный источник информации. Как отмечала Е.С. Болтанова в 2016 г., ЕГРН «станет информационным ресурсом», обеспечивающим «права и законные интересы» участников гражданского оборота, его стабильность [99, с. 22]. Е.А. Мотлохова указывала на тенденции по созданию «достоверного и максимального подробного реестра недвижимости» [147, с. 52]. Помимо этого, П.С. Рыбалко и О.Н. Митрофанова считают, что ЕГРН, став первой единой системой учета объектов недвижимости, помог преодолеть проблемы, возникавшие в связи с разрозненностью региональных

информационных систем [157, с. 269-271]. С.А. Иванова пишет о важной роли цифровых технологий, в частности, в сфере государственной регистрации прав на недвижимость, на процесс передачи информации, отмечая необходимость обеспечения надлежащей степени достоверности предоставляемой гражданам информации [119, с. 150-151].

На данный момент, ввиду приведенных выше позиций Конституционного Суда Российской Федерации, возникает определенная коллизия: суждения органа конституционного контроля, а также ряд норм гражданского права, подразумевают обращение к ЕГРН как определенную гарантию осведомленности и добросовестности приобретателя недвижимости, в то время, когда доступ к персональным данным, дающим возможность проверить наличие полномочий на совершение сделки у продавца, ограничен.

Понятие добросовестности также используется как средство защиты от злоупотребления правом в том смысле, что никто не вправе действовать в обход закона с противоправной целью. Одним из примеров отказа суда в удовлетворении исковых требований недобросовестного лица является Решение Свердловского районного суда г. Костромы № 2-236/2020. Истец В.А. Желтов через супругу осуществил фиктивную продажу квартиры женщине, пытающейся получить материнский капитал и желающей заполучить формальное право собственности на жилплощадь с этой целью. Сделка являлась мнимой, однако в ЕГРН были внесены соответствующие изменения. Истец пытался добиться признания сделки ничтожной, однако сделать ему это не удалось ввиду нарушения ст. 10 ГК РФ, его фактических действий, направленных на устранение негативных последствий мнимой сделки [62].

Судебная практика, отраженная в Решении Шпаковского районного суда Ставропольского края, посвящена рассмотрению спора по исковому заявлению О.В. Семеновой о признании сделки недействительной по причине продажи магазина по цене многократно ниже рыночной. Истец утверждала,

что не знала о том, что данное нежилое помещение было продано доверенным лицом за 100 000 руб. Исследовав доказательства, суд пришел к выводу о том, что истец фактически получила сумму существенно выше указанной в договоре, и что продажа магазина была лишь одной из целой череды сделок и что данное исковое заявление было попыткой недобросовестно использовать свои процессуальные права [44].

На основании данных дел можно заключить, что частным случаем применения принципа добросовестности в общественных отношениях, связанных с приобретением недвижимости, являются ситуации, когда лицо пытается оспорить сделку, совершенную с нарушением закона или прав других лиц, таким образом, чтобы извлечь из этого выгоду. Вполне разумным является отказ в судебной защите требований, пусть и закономерных по форме, но неразумных и недобросовестных по содержанию. Одним из главных назначений принципа добросовестности является недопущение использования правосудия по гражданским делам в целях извлечения выгоды путем превратного толкования правовых норм. А.В. Ульянов отмечает, что один из задач добросовестности является установление юридической справедливости, которую он описывает через взаимосвязь обращения за защитой своих собственных прав и необходимости соблюдать чужие интересы [165, с. 137].

Другим примером применения правового понятия добросовестности является рассмотрение дела, согласно материалам которого недобросовестный продавец, вступивший в несостоявшуюся сделку, решил неосновательно присвоить денежные средства. Суть спора можно описать следующим образом: Л.И. Юрченко договорилась с истцом М.А. Леонтьевой о продаже жилого дома и земельного участка. Получив задаток в размере 250 000 руб., Л.И. Юрченко столкнулась, по ее словам, со сложностями при проведении сделки (она сослалась на отсутствие у нее правоустанавливающих документов) и сделку не осуществила. Договор купли-продажи между сторонами не заключался, поэтому суд расценил внесенные истцом

250 000 руб. как авансовой платеж, а действия ответчика, не вернувшей полученные денежные средства, – как недобросовестные [43]. Суд решил взыскать с ответчика полученную сумму, составлявшую почти 30% от стоимости планируемой сделки (850 000 руб.).

Дело № 2-413/2020, находившееся в производстве Боготольского районного суда Красноярского края, посвящено рассмотрению иска гражданки Н.А. Шихалеевой, ставшей жертвой преступления. В рамках уголовного судопроизводства было установлено, что сын Н.А. Шихалеевой, действовавший по доверенности и в интересах своей матери, продал жилой дом и земельный участок А.А. Соколову и был им обманут, получив от него лишь малую часть обещанной суммы. Жилой дом и земельный участок были проданы А.А. Соколовым и поступили в общую собственность трех членов семьи Авериных, о чем имелась соответствующая запись в ЕГРН. Истец полагала, что имущество находится в чужом незаконном владении. Суд, исследовав, выбыл ли объект недвижимости из собственности истца против ее воли, пришел к выводу о том, что продажа земельного участка с жилым домом осуществлялась по прямому волеизъявлению собственности сыном, действующим по доверенности, выданной матерью. В связи с этим, в иске о признании договора купли-продажи недействительным, аннулировании записи в ЕГРН было отказано [45].

Данное дело демонстрирует важность факта выбытия имущества из владения против воли собственника в правовой конструкции норм, регулирующих виндикацию. Если лицо открыто проявило волю на выбытие имущества из своего владения, то суд не вправе предоставлять такому лицу необоснованную выгоду в случае попытки судебными средствами вернуть такое имущество. Собственник в этом случае имеет право оспорить доверенность в случае, если его понудили к ее оформлению исключительно в целях нарушения его имущественных прав.

Решение Павловского районного суда Краснодарского края по делу № 2-115/2020 можно рассматривать как пример удовлетворения иска о

признании недействительной сделки, совершенной под влиянием обмана. В.А. Вербовой, поверив обещаниям ответчика А.В. Гусынина, подписал договор купли-продажи объектов недвижимости общей стоимостью около 23 000 000 руб., из которых ответчик обещал 10 000 000 руб. передать фактически, а 13 000 000 руб. получить в качестве кредита и направить на развитие завода, в чем истец был заинтересован. Однако А.В. Гусынин свои обещания не выполнил и, завладев якобы купленной недвижимостью, но ни той, ни другой частью суммы в соответствии с пожеланиями истца не распорядился.

Исследовав представленные доказательства, заслушав свидетелей и самого истца, а также приняв во внимание показания, которые истец давал правоохранительным органам, суд пришел к выводу об удовлетворении исковых требований, применении последствий недействительности сделки [51]. Стоит отметить, что на момент вынесения судом решения уголовный процесс не был завершен, однако уголовное дело было возбуждено. Суд не расценивал возбуждение уголовного дела по заявлению В.А. Вербового как доказательство вины А.В. Гусынина, однако принял во внимание тот факт, что истец дает непротиворечивые показания.

Одним из судебных дел, в котором ответчик представлял из себя недобросовестного должника, было дело № 2-390/2019, находившееся на рассмотрении Нелидовского городского суда Тверской области. Суд установил, что должник Д.Н. Михальченко осуществил продажу большого количества объектов недвижимости общей суммой более 90 000 000 руб. по причине того, что являлся поручителем в договорных отношениях с ПАО «Совкомбанк». Понимая, что юридическое лицо, поручителем в отношении которого истец являлся, не располагает достаточными средствами для удовлетворения требований кредитора, он осуществил массовую реализацию принадлежавшей ему недвижимости с целью создания невозможности обращения взыскания на нее. Суд удовлетворил требования

правопреемника ПАО «Совкомбанк» М.М. Тихомирова и признал осуществленные ответчиком сделки недействительными [53].

Действительно, массовое отчуждение имущества в короткие сроки является одним из наиболее характерных свидетельств недобросовестности лица, желающего избежать удовлетворения законных требований кредиторов при банкротстве. Массовое отчуждение недвижимого имущества, аффилированность с лицами, с которыми заключаются сделки, продажа товара по многократно заниженной цене или фиктивность передачи товара должны однозначно свидетельствовать об умысле на отчуждение имущества с целью обойти законные процедуры, предусмотренные российским законодательством о банкротстве, а также нарушить права лиц, по отношению к которым имеются обязательства. Многократное занижение стоимости имущества в сделках, с большой степенью вероятности, свидетельствует о том, что заинтересованность в отчуждении товара превалирует над заинтересованностью в получении законной прибыли от совершения сделки.

Как отмечает Е.С. Якимова, правовые механизмы, схожие с ограничением правоспособности граждан, имеются и в отношении юридических лиц [178, с. 199-200]. Именно с данным аспектом деятельности юридических лиц и их правового статуса, по ее мнению, связана возможность оспаривания сделок, совершенных от имени юридического лица - должника. Недобросовестность лица, осуществляющего сделки с имуществом юридического лица, при этом также является значимым предметом доказывания.

Т.А. Батрова отмечает, что практика признания сделки, совершенной со злоупотреблением правом, имеет ряд проблем, в частности, в правоприменении отсутствует единообразный подход при разрешении споров, связанных с данным вопросом. По ее мнению, вполне применимым является установившееся в банковской сфере понимание сомнительной операции: необычный характер сделки и ее явная экономическая нецелесообразность должны быть сигналом для правоприменителя [91, с. 48-49]. В целом, данные

признаки являются наиболее общими для сделок, совершенных в противоправных целях, для извлечения неправомерной выгоды.

Рассматривая судебные дела, в которых истцы требуют признать за собой право собственности на приобретенные им объекты недвижимого имущества, суды обычно удовлетворяют заявления приобретателей, добросовестно выполнивших свои обязательства по договору купли-продажи. Как уже было упомянуто ранее, в практике высших судов отражена позиция, в соответствии с которой приобретатель должен доказать в первую очередь добросовестно приобретенное право быть собственником недвижимого имущества (п. 59 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г.). При этом на практике нередко встречаются ситуации, когда заявитель не может зарегистрировать свое право собственности по вине продавца.

К решениям, вынесенным по данной категории дел, в частности, относятся Решение № 2-795/2020 по иску А.Т. Пономарева о признании права собственности на склады и металлический ангар [47]; дело № 2-1014/2019 по иску И.А. Игнатъевой к Г.Т. Курганской, связанное с признанием права собственности на квартиру [55]; дело № 2-455/2020 по иску Л.И. Литвиновой к ЗАО «СХП» [52]; гражданское дело № 2-340/2015 в производстве Ельнинского районного суда Смоленской области (личные данные истца и ответчиков изъяты) [64]. Все перечисленные решения признали за истцами право собственности в отношении приобретенного недвижимого имущества.

Дело № 2-1064/2020 по иску о признании за С.П. Михайлюковым права собственности на приобретенный им в 2005 г. жилой дом также завершилось вынесением решения об удовлетворении исковых требований [50]. В данном случае в качестве основания права собственности выступила приобретательная давность. Истец приобрел объект недвижимости у наследницы, не оформившей наследство, в связи с чем он не зарегистрировал свое право собственности после покупки жилого дома.

Давность владения является одним из аспектов применения добросовестности в общественных отношениях, связанных с приобретением права собственности на недвижимое имущество. Как отмечает А.Д. Рудоквас, правовая конструкция давностного владения наделяет владельца определенной степенью защиты от притязаний со стороны иных претендентов, и без нее не может обойтись ни одна европейская правовая система [196, с. 14-15]. В качестве одного из условий признания права законодатель указывает добросовестное владение, то есть такое владение, которое не вызывает явных сомнений в отсутствии нарушения закона и прав других лиц, не содержит свидетельств противоправности. Как будет указано далее, суды отказывают в признании права в том случае, если представленные доказательства наличия права носят сомнительный характер (например, дело № 2-515/2020 Пластского городского суда Челябинской области; согласно его материалам, купля-продажа квартиры была осуществлена на основании долговой расписки на сумму 5000 руб.).

Ряд характерных особенностей приобретательной давности не только как способа приобретения недвижимого имущества в собственность, но и как специфического гражданско-правового механизма, отмечены в статье Н.А. Богомоловой и Н.В. Фирсовой. В частности, указывается такое ее свойство, как способность устранять разрыв между фактическим и правовым положением дел в отношении объекта недвижимости [98]. Приобретательная давность позволяет добросовестному и открытому фактическому владельцу стать правовым владельцем, и судебная практика в отношении частных земельных участков весьма однозначна. В то же время, как отмечают Н.В. Фирсова и Е.Н. Баширина, установление права собственности по давности приобретения в отношении земельных участков, находившихся в публичной собственности, затруднительно, а судебная практика склоняется к тому, что для установления права собственности в отношении таких земельных участков необходимо наличие документов, подтверждающих подобное право собственности [92].

В судебном производстве, в числе споров, где предметом является признание права собственности на недвижимое имущество ввиду достижения приобретательной давности, оказываются дела с различным качеством доказательной базы. Например, дело № 2-515/2020, находившееся на рассмотрении Пластского городского суда Челябинской области, завершилось отказом в удовлетворении исковых требований М.В. Мальцевой. Истец утверждала, что получила объект недвижимости, квартиру, в наследство от погибшего сына, который купил квартиру у Л.А. Есиной. Л.А. Есина, в свою очередь, приобрела квартиру у законной собственницы, Т.Г. Пушкаревой. Заявительница обосновывала свои требования тем, что фактически приняла наследство от сына и добросовестно пользовалась квартирой.

Однако приобретение квартиры в обоих случаях не вполне доказано: как указывает суд, оформление купли-продажи квартиры распиской на сумму 5000 руб. не является надлежащим доказательством права собственности [46]. Суд в мотивировочной части решения указывает, что законным собственником ввиду ненадлежащего оформления перехода права собственности является по-прежнему являются Т.Г. Пушкарева и Г.А. Пушкарева – позиция суда представляется полностью обоснованной, тем более что реальные обстоятельства сделки купли-продажи квартиры якобы за 5000 руб. вызывают множество вопросов и явно не отвечают требованиям разумности и добросовестности.

Предметом другого спора, рассматривавшегося в Шпаковском районном суде Ставропольского края, стало удержание задатка по несостоявшейся сделке купли-продажи квартиры продавцом. Покупатель планировал приобрести квартиру по цене 450 000 руб., однако в процессе осуществления сделки продавец в одностороннем порядке изменил цену. Первоначально между сторонами был заключен предварительный договор, в котором была указана цена, после чего покупатель получил доступ на территорию квартиры и даже провел ее косметический ремонт стоимостью 27 534 руб. Вскоре после этого продавец заявил о повышении

цены квартиры до 600 000 руб. из-за изменившихся обстоятельств, а покупатель отказался от дальнейшего исполнения сделки.

Не получив задаток обратно в собственность, покупатель обратился в суд с требованием о взыскании задатка с ответчика в двойном размере, а также расходов на косметический ремонт квартиры. Судебное дело завершилось вынесением решения фактически в пользу истца с частичным удовлетворением исковых требований в размере 100 000 руб., в удовлетворении требований по компенсации сверх этой суммы затрат, осуществленных истцом для проведения косметического ремонта, было отказано [49]. В мотивировочной части решения суд, в числе прочего, указал на нормы ст. 10 ГК РФ и общие требования добросовестности.

Данное дело демонстрирует то, как следует понимать действительный возмездный характер сделки: встречное представление должно быть в равной степени связано и с тем, какой объем затрат несет другая сторона, и с разумным соблюдением условий договора, запретом на их изменение в одностороннем порядке. Недопустимо получение встречного представления в значительном объеме в том случае, если фактически никаких услуг оказано не было, сделка не была совершена, и, тем более, если продавцу при этом были оказаны услуги покупателем в связи с тем, что покупатель надеялся на совершение сделки и имел разумные основания полагать, что недвижимое имущество будет им приобретено. В.Н. Сусликов и Д.А. Дюкарев указывают на возмездность как на один из основных характеризующих признаков гражданско-правовых договоров [163, с. 50].

Дело по исковому заявлению приобретателя недвижимости А.С. Рулькова рассматривалось в Рудничном районном суде г. Прокопьевска Кемеровской области. Сущность дела заключалась в признании права собственности на прав объект недвижимости за добросовестным приобретателем, за ним в итоге было признано соответствующее право собственности; однако спор был осложнен наличием еще одного договора

купли-продажи, где покупателем выступало другое лицо, и встречным иском с его стороны.

Указанный покупатель заключил предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества (информация об объекте изъята из материалов, находящихся в публичном доступе) с продавцом, являвшимся учредителем юридического лица, и осуществил оплату по данному договору. Основной договор купли-продажи не заключался по причине отсутствия требуемой для регистрации перехода прав собственности документации. Позднее юридическое лицо, являвшееся контрагентом А.С. Рулькова, столкнулось с серьезными финансовыми трудностями, а учредитель, который занимался заключением предварительного договора с истцом, умер. После этого заявитель узнал о том, что объект недвижимости, переход прав по которому в свою пользу он собирался оформить, был продан другому лицу, некоему В.Н. Козлову. Имелось два судебных решения – о признании за В.Н. Козловым права собственности в отношении спорного объекта недвижимости и об отказе в удовлетворении исковых требований о признании соответствующего права собственности за А.С. Рульковым.

Тем не менее, А.С. Рульков позднее снова обратился в суд с иском о признании предварительного договора купли-продажи основным и регистрации перехода права собственности на спорный объект недвижимости к нему. Ответчик выдвинул ответный иск, в котором просил истребовать имущество из незаконного владения истца. В ходе процесса истец доказал факт полного денежного расчета по договору с продавцом, было установлено, что продавец фактически передал ему объект недвижимости в пользование. Помимо этого, почерковедческая экспертиза установила подделку подписей в договоре купли-продажи между ответчиком и продавцом, а сами экземпляры договоров содержали ряд ошибок, надлежащее исследование доказательств оплаты со стороны ответчика в предыдущих судебных разбирательствах не производилось [56].

В связи с этим, несмотря на вынесенное ранее решение суда о признании права собственности на данный объект недвижимости за ответчиком, по итогам исследуемого судебного спора сделка купли-продажи между неназванным юридическим лицом (изъято из материалов дела, представленных на Интернет-ресурсе «Судебные и нормативные акты РФ») и В.Н. Козловым была признана недействительной по основаниям, предусмотренным ст. 10 и ст. 168 ГК РФ. Требования истца как добросовестного приобретателя были удовлетворены.

Подделка документов, мошеннические действия являются одним из ярких проявлений недобросовестности. Необходимо учитывать, что подделка документа должна быть доказана в ходе почерковедческой или иной экспертизы. В спорах, касающихся приобретения недвижимого имущества, подобные стандарты доказывания представляется вполне разумным, так как существенная стоимость имущества, являющегося предметом спора, делает обоснованным совершение затрат на проведение судебной экспертизы. Привлечение к уголовной ответственности за мошенничество при этом не является обязательным, однако в том случае, если имеется вступивший в силу приговор суда, факт совершения преступления должен быть учтен при оценке поведения стороны с позиций добросовестности.

Принцип добросовестности как средство защиты от истребования недвижимого имущества по виндикационному иску можно наглядно продемонстрировать на примере судебного спора между Конкурсным управляющим ОАО «Птицефабрика «Волжская» А.А. Ямщиковым и добросовестным приобретателем А.Г. Малинкиным [57]. Ранее ОАО «Птицефабрика «Волжская» в лице другого конкурсного управляющего осуществило реализацию 61 объекта недвижимости компании ООО «Программное решение». Данное лицо изменило свое наименование на ООО «Волжский бройлер», под этим названием общество совершило реализацию приобретенных объектов недвижимости А.Г. Малинкину.

Так как ООО «Волжский бройлер» не выполнило в полной мере обязательство по оплате договора купли-продажи, конкурсный управляющий обратился в суд с иском об истребовании 52 зданий и 9 земельных участков из чужого незаконного владения. Исследовав доказательства по настоящему делу, суд пришел к выводу о том, что приобретатель А.Г. Малинкин действовал добросовестно, в полной мере исполнил свои обязательства по договору купли-продажи. Также суд отметил тот факт, что имущество выбыло из собственности истца с его согласия, выраженного в добровольной продаже объектов недвижимости обществу. Аналогичное дело по виндикационному иску рассматривалось в Арбитражном суде Самарской области [42]. Его решение безуспешно оспаривалось в апелляционной и кассационной инстанциях [27; 34].

Как отмечает Е.Ю. Давыденкова, обособленные споры в рамках дел о банкротстве должны быть направлены на защиту прав и законных интересов всех участников дела, при этом суд должен проверять обоснованность требований даже при отсутствии разногласий между должником и кредитором [111, с. 294-295]. Обстоятельства дела должны исследоваться в полной мере, и отсутствие правомерных оснований для признания сделки недействительной, надлежащее исполнение обязательств сторонами, а также их разумность и добросовестность, должно влечь за собой отказ в удовлетворении требований по оспариванию сделки.

Решение по делу № А31-5683/2021 об отказе в удовлетворении исковых требований связано с наличием обременения в отношении объектов недвижимого имущества в виде залога. Индивидуальный предприниматель, обратившийся в судом с иском об обязании ПАО «Совкомбанк» (далее – Банк) дать согласие на отчуждение трех объектов недвижимости общей стоимостью более 100 000 000 руб., аргументировал свои требования тем, что получил объекты недвижимости в собственность путем их покупки у ООО «Сфера», которое, в свою очередь, получило от Банка согласие на отчуждение данных объектов заявителю.

Истец полагал, что, давая согласие на осуществление купли-продажи недвижимости, Банк проявил себя как номинальный залогодержатель, а потом, отказывая истцу в праве совершения сделки с приобретенным заложенным имуществом, злоупотребил своим правом, и что поведение Банка вследствие этого не соответствует требованиям разумности и добросовестности. Суд пришел к выводу, что выбранный предпринимателем способ защиты своих прав не является надлежащим, а его требования к понуждению Банка дать согласие на проведение не являются разумными и добросовестными.

Суд принял также во внимание то, что сам заявитель называет разрешение Банка на совершение сделки по продаже объектов недвижимого имущества ООО «Сфера» не отвечающим критериям разумности и добросовестности, а ввиду наличия у Банка права отказать лицу в даче согласия на продажу имущества, находящегося в залоге, в соотв. с ч. 1 ст. 37 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [6], вынес решение об отказе [39]. В то же время, смена залогодержателя не означает изменения правового статуса заложенной вещи, и не может быть оспорена лишь на одном том основании, что на право распоряжаться спорным объектом недвижимости наложены ограничения – соответствующая позиция отражена в Решении по делу № А21-9281/2021 [37].

Постановление Арбитражного суда Центрального округа по делу № А08-14596/2017 также оперирует понятием добросовестности. Осуществляя проверку судебных актов нижестоящих судебных органов, суд приходит к выводу о том, что наличие отсрочки по уплате стоимости приобретенного недвижимого имущества при отсутствии договора поручительства не является основанием считать сделку недобросовестной, а стороны – пытающимися совершить отчуждение имущества с целью его увода из конкурсной массы. Суд делает ссылку на практику делового оборота, указывая на то, что «отсутствие обеспечительных обязательств является обычной практикой гражданского оборота не только между

аффилированными лицами», отмечая, что рассрочка оплаты была предусмотрена на незначительный срок [26].

В качестве дополнительного указания на добросовестность участников сделки суд отмечает, что в договоре купли-продажи присутствовало положение о неустойке за просрочку оплаты, следовательно, исполнение обязательства было обеспечено в соответствии со ст. 323 ГК РФ. Судебные акты первой и апелляционной инстанции, удовлетворившие требование конкурсного управляющего, были отменены, а дело – направлено на новое рассмотрение.

Данное судебное решение является наглядной иллюстрацией применения презумпции добросовестности. Бремя доказывания недобросовестности стороны лежит на другой стороне гражданских правоотношений, а суд, исследуя доказательства, не должен предвзято удовлетворять ее требования – обстоятельства надлежит исследовать в совокупности, и лишь при явных и достоверных доказательствах недобросовестности суд должен дать соответствующую оценку поведения стороны.

Часто встречающейся в судебных практике является проблема мнимых (притворных) сделок. Так, Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд, решая вопрос о том, является ли мнимой сделкой соглашением об отступном, пришел к выводу, что доказательством притворности сделки является отсутствие погашаемого обязательства лица, заключающего такое соглашение. В соответствии с данной позицией, суд пришел к выводу о мнимости соглашения об отступном, в результате которого лицо, находящее в состоянии банкротства, передало другому лицу денежные средства и недвижимое имущество [29].

Как уже было отмечено ранее, проблематика мнимых (притворных) сделок находится на пересечении различных сфер общественных отношений, поскольку во многом базируется на экономической оценке действий сторон: отсутствие экономической целесообразности является, пожалуй, наиболее

ярким признаком мнимой сделки. Т.М. Алдарова указывает на то, что при оценке критериев мнимой сделки необходим всесторонний анализ. Также она полагает, что в хозяйственной деятельности участников гражданского оборота необходимо соблюдение баланса между юридической формой и экономическим содержанием сделок, и именно в контексте рассмотрения признаков мнимой сделки данный аспект представляется очень значимым [84, с. 992-993, 999].

Практика Верховного Суда также раскрывает сущность принципа добросовестности в российском гражданском праве. В Определении по делу № А32-45671/2015, поступившему в рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда, содержится описание обстоятельств, которые могут доказывать на недобросовестность приобретателя. В числе таковых судебный орган указывает «приобретение имущества по многократно заниженной цене, отсутствие встречного предоставления, заинтересованность» [23]. В результате рассмотрения спора суд приходит к выводу об отсутствии основания для отказа в виндикационном иске по отношению к изначально недобросовестному приобретателю. Таким образом, суд отказывает в обеспечении гарантированной ст. 302 ГК РФ защиты прав, положенной добросовестному приобретателю, и приходит к выводу о правомерности истребования имущества из чужого незаконного владения несмотря на то, что эта сделка изначально была предназначена для неправомерного отчуждения имущества.

Рассматривая дело о признании права собственности за лицом, заявляющем о себе как о добросовестном приобретателе, Верховный Суд Российской Федерации отмечает, что предъявление договоров купли-продажи само по себе не являются достаточным доказательством возникновения у приобретателя права собственности на недвижимое имущество при отсутствии государственной регистрации этого права [22].

В по итогам рассмотрения данного судебного дела, суд первой инстанции отказал ООО «Омега» в удовлетворении исковых требований [22].

Основанием для отказа являлось отсутствие права собственности у продавца, одноименного ООО «Омега», к моменту рассмотрения дела ликвидированного. Оно, в свою очередь, получило объекты недвижимости в результате сделки купли-продажи с ГУП «Юрьевецкий ДОК». ГУП «Юрьевецкий ДОК», осуществившее в 2005 г. реализацию объектов недвижимого имущества, также правом собственности на реализуемые объекты не обладало. Вероятно, иск о признании права собственности на объекты недвижимости имел бы лучшие перспективы в случае соблюдения условий ст. 234 ГК РФ о приобретательной давности (последний приобретатель, ООО «Омега», приобрел объекты в 2013 г.). Тем не менее, определенные доказательства добросовестности приобретения у общества имелись – стоит лишь констатировать, что юристам общества следовало исследовать вопрос появления данного недвижимого имущества в распоряжении ГУП «Юрьевецкий ДОК», отследить всю цепочку приобретений и представить полученную информацию в суде.

Ввиду многообразия судебной практики с применением принципа добросовестности в отношениях, связанных с приобретением недвижимости в собственность на основании договора купли-продажи, представляется возможным произвести классификацию применения принципа добросовестности в таких общественных отношениях, выделив несколько групп ситуаций, в числе которых: применение презумпции добросовестности; признание права собственности за добросовестным приобретателем; защита добросовестного приобретателя от истребования недвижимого имущества по виндикационному иску; оспаривание сделок в спорах, не связанных с банкротством; оспаривание сделок в спорах, связанных с банкротством.

Под применением презумпции добросовестности в данном случае имеется в виду ее позитивное применение, при котором лицо, в отношении которого выдвигаются те или иные обвинения, не может быть признано недобросовестным до тех пор, пока обратное со значительной степенью достоверности не будет установлено. Применение презумпции

добросовестности не является каким-либо частным случаев или свойством отдельных категорий судебных дел; может быть несколько затруднительно найти судебную практику, которая будет посвящена именно и только применению презумпции добросовестности. Тем не менее, презумпция добросовестности носит всеобъемлющий характер: ее наличие влияет на рассмотрение любых дел, в которых добросовестность (или недобросовестность) сторон используется в качестве аргументации.

Споры, связанные с оспариванием сделок в банкротстве, следует выделить отдельно по причине того, что имеет место ряд характерных особенностей, обусловленных действием правовых норм, регулирующих банкротство. В частности, ст. 61.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» дает широкие возможности для оспаривания сделок [8]. Ввиду того, что вывод имущества недобросовестным должником из-под взыскания является распространенной проблемой, в данной сфере имеется широкая практика по признанию сделок недействительными, а также по применению принципа добросовестности.

Немаловажным в контексте банкротства представляется соблюдение возмездного характера сделки во всех его смыслах. Встречное представление, в том случае, если оспариваемая сделка не является сделкой дарения, должно приблизительно соответствовать рыночной стоимости передаваемого объекта недвижимости, носить реальный характер. Точно также передача недвижимого имущества по договору должна происходить в действительности, не являясь прикрытием для действий, задача которых – избежать исполнения обязательств и нанести, тем самым, вред законным интересам кредиторов. О недобросовестности лица, проходящего процедуру банкротства, могут свидетельствовать такие признаки, как передача имущества аффилированным лицам, массовое отчуждение имущества в короткие сроки, занижение стоимости, отсутствие встречного представления [78, с. 18-19].

Таким образом, критерий действительного возмездного характера сделки к спорам, связанным одновременно с отчуждением недвижимости и банкротством, применим в полной мере. На взгляд автора, при оценке занижения стоимости недвижимого имущества необходимо обращаться к оценке рыночной стоимости, а не кадастровой, и не нарушать свободу сторон в рамках, не выходящих за пределы разумных. В делах, связанных с банкротством, необходимо отталкиваться от неких стандартов ведения делового оборота, хозяйственной деятельности, то есть привычных для данной категории лиц паттернов поведения. Чрезмерное большое количество сделок по отчуждению имущества за единицу времени, заниженная стоимость этого имущества, тесные хозяйственные взаимоотношения с другими лицами – подобные аспекты, безусловно, нуждаются в проверке и правовой оценке.

Проводя границу между подозрительными и приемлемыми сделками, необходимо учитывать, что продажа имущества по цене менее чем вдвое ниже рыночной не является однозначно подозрительной, что массовое отчуждение имущества может происходить по воле собственника, и он не обязан отчитываться о своем волеизъявлении перед другими лицами. Гораздо более надежным критерием недобросовестности и в делах, связанных с банкротством, и не связанных с ним, является фиктивность передачи имущества. Сохранение контроля над подаренным или переданным имуществом указывает на фактическое отсутствие волеизъявления на продажу, мену или дарение недвижимости при обусловленной обстоятельствами необходимости избавиться от него и желанием нанести вред законным интересам кредиторов.

Правовая категория добросовестности является категорией, широко востребованной в спорах, связанных с приобретением недвижимости в собственность на основании договора купли-продажи. Гражданские правоотношения в сфере сделок по купле-продаже недвижимости являются динамичной сферой, в которой необходимо учитывать не только внешнюю форму правоотношений, но и их содержание, при этом давая правовую оценку

поведению и намерениям разных лиц. Перед правоприменителем встает задача всестороннее рассматривать спорные вопросы, исследовать все доказательства в совокупности, давать объективную с точки зрения права оценку действий сторон. Оценочная категория добросовестности является одной из основных при оценивании поведения участников гражданских правоотношений с точки зрения соблюдения закона и уважения к правам и законным интересам других участников делового оборота [73, с. 140-141].

Принцип добросовестности в отношениях, складывающихся в результате заключения договоров о приобретении недвижимого имущества в собственность, применяется в целях недопущения использования договорных конструкций, предусмотренных российским гражданским законодательством, в целях нарушения законодательных норм, прав и законных интересов других участников гражданского оборота. Как и принцип разумности, принцип добросовестности обуславливает желательность исполнения неких установок, прямо не предусмотренных договором или законом. В частности, он способствует тому, чтобы лицо, приобретающее недвижимость, обратилось к ЕГРН с целью получения необходимой информации о недвижимости. Также он вынуждает сторону не соглашаться на совершение сделки на условиях, кажущихся слишком выгодными для нее; самостоятельно выяснять те обстоятельства, сведения о которых получить сравнительно легко.

Добросовестность предусматривает под собой неприятие тех условий приобретения недвижимого имущества, которые могут нанести вред другим лицам – непосредственному контрагенту, его кредиторам, иным лицам, имеющим права в отношении приобретаемого имущества и т. д. Основной спецификой общественных отношений, возникающих в связи с заключением договоров о приобретении недвижимости, является государственная регистрация и возможность обращения к ЕГРН. В остальной части рассматриваемых правоотношений требования к добросовестности их сторон универсальны. Формальная неопределенность понятия добросовестности позволяет судам учитывать обстоятельства тех дел, в которых присутствует

множество различных факторов, влияющих на волеизъявление сторон, и всесторонне оценивать различные доказательства, свидетельствующие о действительной сущности отношений между сторонами договора, реальных намерениях участников сделки.

Действительный возмездный характер сделки, то есть справедливое и приблизительно равноценное исполнение обязательств всеми сторонами договора, также является свидетельством добросовестности его сторон. Недостоверность информации, содержащейся в ЕГРН, является оправданием для стороны – добросовестного приобретателя в том случае, если заблуждения или незнание было основано на этой недостоверности, и при этом не имеется свидетельств того, что приобретатель не является недобросовестным. Представляется возможным констатировать, что российское гражданско-правовое регулирование сделок с недвижимостью в значительной степени основано на презумпции достоверности сведений, отраженных в ЕГРН. Предложено повысить открытость данного государственного реестра с целью повышения эффективности мероприятий по реализации должной осмотрительности, проводимых лицами, которые желают приобрести недвижимое имущество, в частном порядке. Представляется, что эффективный самоконтроль со стороны заинтересованных частных лиц способен заметно снизить нагрузку на государственные органы.

2.3 Недобросовестное и неразумное поведение как предмет доказывания при рассмотрении споров, вытекающих из договоров купли-продажи недвижимого имущества

В соответствии с российским гражданским законодательством, разумность и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагается. Наличие презумпции добросовестности влияет на процесс доказывания недобросовестности стороны: бремя доказывания ложится

на ту сторону, которая утверждает о недобросовестном поведении другой стороны договорных отношений.

За стороной, которая обвиняется в недобросовестном поведении, сохраняется право защиты от подобных утверждений. Данная сторона может обозначить свою позицию перед судом и предъявлять соответствующие доказательства, выдвигать ответные требования. Ввиду наличия презумпции добросовестности, сторона не может признана недобросовестной, а ее поведение – недобросовестным и неразумным до тех пор, пока обратное со значительной степенью достоверности не будет установлено судом.

Суд, в свою очередь, должен объективно и всесторонне рассматривать представляемые сторонами доказательства, непредвзято относиться к сторонам и озвучиваемым ими в процессе разбирательства доводам. Несмотря на наличие презумпции добросовестности, в судебном деле всегда существует некая совокупность документов, доказательств, а также реальные обстоятельства дела, которые надлежит установить суду.

В том случае, если имеются неустранимые сомнения в недобросовестности стороны, суд не должен указывать на данный факт как на основание своего решения. В то же время, немалое значение имеет право обвиняемой в недобросовестном и неразумном поведении стороны на защиту. С точки зрения гражданского и арбитражного процессуального права, разумной представляется та ситуация, когда сторона, сталкивающаяся с обвинительными и/или неблагоприятными для себя утверждениями, использует предоставленным ей законом процессуальные способы защиты своих прав. Если сторона по какой-то причине не пытается осуществить защиту своих прав либо вовсе уклоняется от участия в судебном процессе, это может свидетельствовать о том, что у нее не имеется возможности опровергнуть приведенные в отношении ее действий утверждения.

Безусловно, неиспользование своих процессуальных прав не является основанием для суждений о недобросовестном и неразумном поведении сторон само по себе. В том и заключается роль презумпции добросовестности,

что суд не имеет права изначально предполагать неразумность и недобросовестность действий какого бы то ни было участника гражданских правоотношений.

По общему правилу о преюдиции, в судебном заседании не должны повторно доказываться обстоятельства, ранее установленные в надлежащем порядке судом, в том случае, если уже имеется вынесенное решение суда общей юрисдикции, арбитражного суда или, если это имеет значения для рассматриваемого дела, приговора суда по уголовному делу. Тем не менее, в реальной практике встречаются обстоятельства, при которых по требованию сторон возникает необходимость заново исследовать обстоятельства рассматриваемого спора. В данной работе это наглядно можно было увидеть на примере Решения Рудничного районного суда г. Прокопьевска Кемеровской области от 24 июля 2020 г. по делу № 2-122/2020 [56]. В рамках этого дела было произведено исследование обстоятельств, которое не производилось ранее в судебных процессах по смежным предметам. Была проведена экспертиза и был установлен ряд других обстоятельств, явно свидетельствующих о недобросовестности нового приобретателя В.Н. Козлова (судебный спор вкратце описан в предыдущем параграфе).

Верховный Суд Российской Федерации в своей деятельности неоднократно формулировал обстоятельства, по которым представляется возможным судить о недобросовестности лица. В частности, в Определении от 24 сентября 2018 г. по делу № А32-45671/2015 указано, какие обстоятельства могут свидетельствовать о недобросовестности приобретения. К их числу Суд относит приобретение по многократно заниженной цене, отсутствие встречного представления, иные обстоятельства, свидетельствующие о заинтересованности [23].

В упомянутых ранее в данной работе разъяснениях Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда основной упор в спорах с участием истца, называющего себя добросовестным приобретателем, делался на предмет доказывания права. В судебной практике встречаются две различные позиции:

согласно первой, право собственности на недвижимость происходит из того факта, что приобретатель участвовал в сделке купли-продажи недвижимого имущества и добросовестно выполнил все обязательства по ней, то есть имеет все доказательства наличия сделки и фактического исполнения по ней, в данном случае – полной оплаты стоимости недвижимого имущества; согласно второй, право собственности на объект недвижимого имущества происходит из самого факта государственной регистрации соответствующего права, а отсутствие таковой является основанием для отказа в иске о признании права собственности, по крайней мере в том случае, если истец не может самостоятельно проследить всю историю перехода права собственности (Определение Верховного Суда РФ от 2 апреля 2021 г. по делу № А17-6109/2019 – дело рассматривалось в данной главе работы) [22].

Стоит отметить, что обе точки зрения и соответствующие им суждения присутствуют в мотивировочных частях большинства судебных решений по данному вопросу. Однако у суда есть выбор, какую из них принять во внимание в приоритетном порядке. Например, ч. 1 ст. 131 ГК РФ не связывает происхождение права собственности с совершением государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Действительно, переход права собственности происходит по сделке и, на самом деле, не зависит от того, зарегистрировал ли приобретатель свое право в федеральном органе исполнительной власти.

В большинстве случаев суды исходят из неоднократно упомянутых позиций высших судов [19], справедливо полагая, что приобретатель должен доказать наличие у него права собственности на объект недвижимости и объяснить все аспекты его приобретения в том случае, если государственная регистрация не была осуществлена своевременно. Суд не может принять во внимание его доводы без наличия соответствующих доказательств. В арбитражном процессе негласные требования к качеству представляемых доказательств несколько выше по причине особенностей арбитражного процесса: юридические лица, как правило, имеют больше возможностей для

получения квалифицированного юридического сопровождения своей деятельности. Однако, на взгляд автора, обязательство проследить всю цепочку приобретений является излишним в том случае, если судом установлено, что приобретатель действительно является добросовестным и что он в полной мере произвел исполнение своих обязательств по сделке.

Стоит отметить, что российское законодательство оставляет возможность приобретения в собственность недвижимого имущества без доказывания добросовестности приобретения по нормам ст. 234 ГК РФ. В данном случае владельцу необходимо добросовестно владеть недвижимым имуществом на протяжении пятнадцати лет. Как уже было отмечено при рассмотрении дела № А17-6109/2019 с участием ООО «Омега», у общества есть возможность обратиться в суд с иском о признании права собственности по мере достижения срока давности владения. По всей видимости, юристам общества пришлось предъявить иск в суд по причине срыва возможности приобретения объектов недвижимости через давность владения по причине упразднения предыдущего собственника: ООО «Омега» приобрело спорные объекты в 2005 г., затем общество было упразднено, и было создано новое ООО «Омега», которое приобрело имущество у прежнего владельца в 2013 г. еще до его упразднения. Цепочка правопреемств усложнила истцу порядок доказывания приобретения права собственности, а также существенно отложила достижение срока давности владения.

Недобросовестность, выразившаяся в поведении лиц, имеющих право действовать от имени юридического лица, также может влечь за собой множество негативных последствий для контрагентов. Судебной практикой выделяются следующие свидетельства недобросовестности: наличие некой личной заинтересованности и ее противопоставление корпоративным интересам, сокрытие сведений об экономических операциях, поспешное проявление инициативы до получения всех сведений, необходимых для адекватной оценки ситуации при стандартной практике делового оборота и др. При выявлении недобросовестного поведения границы между правомерным и

неправомерным поведением исполнительного органа юридического лица в значительной мере размыты.

Нередким обстоятельством, сопутствующим недобросовестному поведению одного лица, является недееспособность другого. Интересно, что в научной литературе ранее был дискуссионным вопрос о публикации в государственном реестре прав собственности на недвижимость сведений о недееспособности лица. В частности, подобное мнение озвучивала Я.А. Ключникова [126, с. 145-146]. После замены ЕГРП Единым государственным реестром недвижимости, данные сведения стали указываться. Остается отметить тот факт, что в целях повышения информативности реестра, возможности проверки полномочий лица распоряжаться объектом недвижимости необходимо обеспечить большую открытость персональных данных, содержащихся в ЕГРН с учетом тех предложений, которые озвучены в первом и втором параграфах второй главы.

Доказывание недобросовестности и неразумности того или иного участника гражданских правоотношений, безусловно, имеет определенную специфику в зависимости от конкретного спора. Так, в судебных делах, в ходе которых право собственности приобретается на основании норм о приобретательной давности, стандарт доказывания не очень высок – суду достаточно разумных свидетельств того, что имущество не было приобретено в результате противоправных действий, а истец действительно осуществлял владение имуществом в установленный законодателем срок [75, с. 120-122].

Весьма важной в контексте доказывания в суде представляется роль презумпции добросовестности участников гражданских правоотношений. Норма о том, что добросовестность лиц, участвующих в гражданском обороте, очевидным образом направлена на защиту прав и законных интересов его участников. Сущность данной презумпции заключается в том, что никто не может утверждать о недобросовестности стороны до тех пор, пока это не доказано в суде.

Презумпция добросовестности является весьма всеобъемлющим гражданско-правовым принципом – она распространяется, как минимум, на любые гражданские правоотношения, дошедшие до стадии судебного спора, а норма п. 5 ст. 10 ГК РФ, устанавливающая данную презумпцию в качестве общего для всех гражданских правоотношений правила, всегда должна учитываться правоприменителем. В.И. Крусс полагает, что презумпция добросовестности имеет конституционный статус [135, с. 277]. На практике презумпция добросовестности означает то, что правоприменительный орган не вправе предполагать чью-либо недобросовестность изначально, исходя из своих лишь предположений. В качестве единственного варианта, при котором вменение вины лицу возможно уже на начальном этапе судебного процесса, можно назвать вменение на основании вступившего в силу судебного приговора, явно указывающего на виновность лица в совершении преступлений, или решения другого суда.

Научная доктрина выделяет целый ряд функций презумпции добросовестности. В частности, М.В. Вронская и Е.О. Василенко указывают на такие ее функции, как охрана прав и законных интересов сторон спора, восполнение пробелов права, процессуальную функцию [106, с. 153-154]. Представляется, что наиболее значимой конкретно для презумпции добросовестности является процессуальная функция. Хотя оценочные категории в принципе предназначены в значительной мере для использования в трактовках правоприменителя, именно презумпция добросовестности в наибольшей степени предназначена для регулирования общественных отношений с участием представителей государственной власти.

Б.А. Булаевский отмечает, что презумпция добросовестности имеет преломление в правовых институтах добросовестности приобретения как защиты от виндикации (ст. 302 ГК РФ) и приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ) [100, с. 122-123]. При защите от виндикации презумпция добросовестности гарантирует защиту интересов лица, добросовестно осуществившего исполнение по договору и, в случае с недвижимостью,

зарегистрировавшего свое право собственности. Для правового института приобретательной давности презумпция добросовестности актуальна постольку, поскольку обеспечивает защищает давностного владельца от необоснованных сомнений в его праве, гарантированном ст. 234 ГК РФ.

Д.М. Ананьин предполагает, что презумпция добросовестности является одной из старейших правовых презумпций. По его словам, она восходит к принятому в римском праве утверждению о том, что каждый считается честным до тех пор, пока не доказано обратное [86, с. 88]. Безусловно, подобное высказывание представляется дискуссионным, так как подобную презумпцию можно трактовать и как презумпцию невиновности, и как презумпцию добросовестности, в зависимости от отнесения к той или иной отрасли, рассмотрения в контексте гражданского либо же уголовного или административного процесса. В любом случае, обе эти презумпции представляются неотъемлемыми частями демократической правовой системы и справедливого правосудия.

Судебная практика с применением презумпции добросовестности участников гражданских правоотношений достаточно обширна. В частности, один из примеров применения судом презумпции добросовестности мы видим в Решении Буденновского городского суда Ставропольского края по делу № 2-1039/2020. В рамках этого дела, рассматривался спор между супругами, в рамках которого супруг пытался признать недействительным договор дарения квартиры. Истец полагал, что договор дарения, заключенный с супругой в обмен на ее обещание жить с ним совместно, может быть отменен по причине недобросовестности супруги, отношения с которой через некоторое время стали портиться. Между супругами встал вопрос о раздельном проживании, и истец решил, что недобросовестное поведение супруги, устраивающей скандалы и угрожающей выселить его из квартиры, может быть основанием для отмены дарения.

Суд, рассматривая данный спор и отвечая на доводы истца, исходил из презумпции добросовестности участников гражданских правоотношений.

Супруга выполнила свои обязанности по договору дарения, приняв квартиру в дар, при этом никаких дополнительных оговорок не было. Какие-либо посягательства на жизнь и здоровье истца отсутствовали, претензии истца являлись по большей части следствием его юридической безграмотности. Так как каких-либо свидетельств недобросовестности сторон по договору дарения, а также законных оснований отмены дарения обнаружено не было, в удовлетворении исковых требований было отказано [54].

Применение презумпции добросовестности имеет общий характер, поэтому его нет смысла рассматривать в контексте доказывания недобросовестности. Напротив, презумпция добросовестности препятствует безосновательному утверждению о недобросовестности стороны. Сторона не может быть признана действующей недобросовестно и неразумно до тех пор, пока в этом есть неустранимые сомнения. Степень применения презумпции добросовестности, в зависимости от категории спора, различна. Например, признание права собственности за давностным владельцем требует от истца доказывания наличия своего права. Поскольку право в этой категории дел изначально не является бесспорным, бремя доказывания лежит на давностном владельце.

Понятие добросовестного приобретателя носит, в большей степени, характер правовой презумпции. Добросовестный приобретатель защищен от истребования имущества по виндикационному иску в тех случаях, когда имущество выбыло из владения прежнего собственника по воле этого собственника. При этом выбытие имущества из владения может происходить на условиях, с которыми владелец не был согласен, – данное обстоятельство может послужить основанием для предъявлений требований к недобросовестному лицу, осуществившему сомнительную сделку, но не к добросовестному приобретателю. Подобная защита прав чаще всего требуется в тех случаях, когда имело место цепочка сделок по купле-продаже недвижимости. Безусловно, приобретатель, не знавший ничего о правах

собственника на приобретаемое имущество, не должен нести негативные последствия недобросовестных действий других лиц.

В контексте общественных отношений, связанных с переходом права собственности на недвижимое имущество, на первый план выходят вопросы, связанные с регистрацией права в ЕГРН как основания признания за ним соответствующего права. Если лицо, которое приобрело объект недвижимости, надлежащим образом выполнило свои обязательства по сделке и своевременно зарегистрировало переход права собственности, то оно защищено от неосновательных обвинений в недобросовестности. Бремя доказывания права собственности переходит на то лицо, которое заявит требования.

При защите добросовестного приобретателя от истребования недвижимого имущества по виндикационному иску имеет значение то, каким образом имущество вышло из владения собственника, но понятие добросовестного приобретателя связано в первую очередь с публичным признанием его прав в отношении объекта недвижимости. Следовательно, представлять доказательства недобросовестности приобретателя придется другой стороне. Основания для оценки поведения как недобросовестного, применения ст. 10 ГК РФ общие: приобретение имущества по многократно заниженной цене; мнимость (фиктивность) сделки; доказанная заинтересованность; взаимосвязанность с лицом, заинтересованным в притворном отчуждении имущества; взаимосвязанность с лицом, по вине которого в ЕГРН были внесены некорректные сведения; обман; введение в заблуждение; действия в обход закона с противоправной целью; неисполнение обязательств по сделке надлежащим образом. Можно заключить, что понятие добросовестности приобретения носит характер правовой презумпции, обусловленной наличием регистрации права в государственном реестре.

Таким образом, приобретатель, чье право собственности было зарегистрировано в государственном реестре, считается добросовестным до тех пор, пока убедительным образом не было доказано обратное. В некоторой

степени презумпция добросовестности приобретателя, чье право официально зарегистрировано, является отражением презумпции достоверности сведений, отраженных в ЕГРН.

В качестве одной из характерных категорий дел, на примере которой легко продемонстрировать действие презумпции добросовестности, можно назвать дела по искам о признании права собственности за давностным владельцем на основании норм ст. 234 ГК РФ, в которых в качестве основания возникновения права собственности указывается непрерывное, открытое и добросовестное владение имуществом на протяжении определенного срока. То есть, законодатель приводит целых две оценочные категории, от которых ставится в зависимость возможность признания права собственности, причем представляется, что «открытость» и «добросовестность» в данном контексте являются взаимосвязанными категориями. Получается, что следование презумпции добросовестности при рассмотрении исков давностных владельцев необходимо в целях соблюдения их имущественных прав и законных интересов – лишь в том случае, если имеются однозначные доказательства о несоблюдении истцом требований открытости и добросовестности владения, судом может быть отказано в удовлетворении иска (разумеется, при соблюдении других необходимых условий: срока владения, способности истца открыто и непротиворечиво объяснить, как он на законных основаниях завладел имуществом).

Арбитражный суд Омской области в Решении по делу № А46-19678/2022 исходил именно из подобных оснований. В связи с тем, что истец открыто и добросовестно владел недвижимым имуществом (двумя водопроводами), в частности, учитывал их на балансе, выполнял все необходимые затраты, уплачивал налоги, а каких-либо доказательств наличия связанных с этим нарушений норм закона истцом не было обнаружено, суд принял решение о признании за истцом права собственности на изначально не зарегистрированные за ним объекты недвижимости [35].

В ходе другого судебного дела, № А07-2126/2022, за двумя индивидуальными предпринимателя было признано право в общей долевой собственности на кран и подкрановые пути площадью 1280,5 кв. м в размере одной второй доли [36]. Любопытно, что в мотивировочной части решения суд также осуществил толкование добросовестности в контексте давности владения, указав, что добросовестность подразумевает то, что получение собственности во владение не было противоправным. Таким образом, можно заключить, что действие презумпции добросовестности в спорах, где имеет место давностное владение или виндикационные требования, сохраняется до тех пор, пока не становится доказанным противоправное получение вещи, объекта во владение.

По словам Б.А. Булаевского, добросовестность пользования вещью «не имеет явного выражения» в российском гражданском законодательстве [100, с. 122]. Действительно, это так, поэтому представляется возможным предположить, что первоочередными являются вопросы добросовестности приобретения вещей, прав, в частности, объектов недвижимого имущества, в собственность того или иного лица. Так как лицо, являющееся собственником, вправе по своему усмотрению распоряжаться принадлежащим ему имуществом, добросовестность пользования закономерно увязывать именно с добросовестностью приобретения.

Поскольку, в системе арбитражных судов и судов общей юрисдикции, обращение с иском в суд по тому же предмету и по тем же основаниям повторно не влечет за собой судебного процесса, преюдициальные нормы носят чисто вспомогательный характер и могут служить неким «опорными точками» при доказывании и установлении обстоятельств судебного дела. Тем не менее, суд должен всесторонне исследовать доказательства по рассматриваемому делу, несмотря на наличие вступивших в силу решений по смежным спорам.

Презумпция добросовестности возлагает обязанность доказывания на сторону, утверждающую на чью-либо недобросовестность. Данная

презумпция довольно ярко проявляет свой функционал при рассмотрении споров, связанных с признанием недействительности сделки. Заявление о признании сделки недействительной предусматривает наличие соответствующего законного интереса у одной из сторон либо у третьего лица, обратившегося в суд. При подаче подобного искового заявления лицу надлежит изначально, в самом заявлении, произвести достаточные доказательства обоснованности своих требований.

Подобную ситуацию мы видим, в частности, в Решении Павловского районного суда Краснодарского края по делу № 2-115/2020, Решении Шпаковского районного суда Ставропольского края по делу № 2-1840/2020, Решение Рудничного районного суда г. Прокопьевска Кемеровской области по делу № 2-122/2020 (параграфы 2.2, 2.3 данной работы). Все указанные судебные дела завершились удовлетворением исковых требований, а ответчики были признаны недобросовестными. В подобных спорах бремя доказывания лежит на истце, и во всех четырех случаях недобросовестное поведение другой стороны было доказано по той причине, что свидетельства недобросовестности были вполне убедительны и не оставляли сомнений, следовательно, презумпция добросовестности уже не могла служить защитой. В первом деле был установлен факт обмана, противоправных действий; во втором – недобросовестного удержания задатка при отказе от исполнения договора; в третьем – подделки подписей в договоре купли-продажи.

В Постановлении Тринадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № А56-83217/2015, напротив, зафиксировано позитивное применение презумпции добросовестности. В рамках банкротного дела конкурсному управляющему было отказано в удовлетворении апелляционной жалобы по делу об исключении кредитора из реестра требований кредиторов [30]. Конкурсный управляющий в качестве обоснования своего иска указывал, что обстоятельства сделки между кредитором и должником не вполне установлены, а договор долевого участия не был зарегистрирован. Суд исходил из норм о презумпции добросовестности, констатируя, что

недобросовестность кредитора не доказана, а решение суда о включении в реестр требования на 16 722 608,58 руб. на основании предварительного договора купли-продажи нежилого помещения – обоснованным.

Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № А65-26506/2019 также оперирует презумпцией добросовестности: суд счел доказательства недобросовестности участников сделки купли-продажи недвижимости недостаточными [31]. Доводы другой стороны о том, что стоимость занижена, подкрепленные отчетом от 17 декабря 2021 г. о рыночной стоимости объектов по состоянию на 11 сентября 2018 г., суд не принял во внимание, так как стоимость была занижена не многократно, а приобретены объекты недвижимости были по меньшей цене, нежели потом проданы. Суд счел, что следует руководствоваться прежде всего нормами о презумпции добросовестности.

В связи с этим, утверждение о том, что презумпции добросовестности в виндикации практически не существует [118, с. 61], представляется сомнительным. Подобная позиция более справедлива для споров о признании права собственности, нежели для споров, происходящих из требования о виндикации недвижимого имущества. К слову, Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № А65-26506/2019 было связано именно с виндикацией.

Ю.В. Виниченко отмечает, что презумпция добросовестности является общим правовым принципом, затрагивающим разные категории судебных споров [103, с. 292-294]. Представляется, что презумпция добросовестности, как и многие другие правовые презумпции, является в наибольшей степени защитным правовым механизмом. Вследствие этого она наиболее актуальна в спорах, при которых происходит попытка обвинить сторона в чем-либо, «отменить» ее существующие фактически права или их неправомерный, по мнению заявителя, переход. Этим объясняется не востребованность презумпции добросовестности в процессах по признанию права

собственности. Например, в банкротных спорах, несмотря на всю их специфику, презумпция добросовестности играет важную роль.

На основе анализа судебной практики, в целях выведения общих закономерностей применения принципа добросовестности в сделках по приобретению недвижимого имущества, целесообразно вывести критерий действительного возмездного характера сделки, подразумевающий то, что лица осуществляют сделку на взаимовыгодных, внешне оправданных условиях, не создавая подозрений в противоправности своей деятельности. Договоры купли-продажи, мены, ренты, лизинга и аренды с последующим выкупом имеет определенный законом возмездный характер, и реальное встречное представление одновременно с реальной передачей прав в любом случае должно происходить. При этом материальные блага, передаваемые сторонами друг другу, должны быть соразмерными, а сами договорные отношения должны выглядеть разумно. В случае договора дарения справедливо иное: дарение объекта недвижимости должно осуществляться без встречного представления или какой-то иной имущественной заинтересованности.

Рассуждая о реальном возмездном характере сделки купли-продажи недвижимого имущества в контексте презумпции добросовестности, необходимо отметить, что возмездный характер договора купли-продажи точно также презюмируется, он императивно установлен законодателем. В том случае, если поведение стороны гражданских правоотношений существенным образом не отклоняется от стандартного для рассматриваемой ситуации, его, скорее всего, не будут рассматривать как недобросовестное.

Презумпция добросовестности играет важную роль в правовом регулировании сделок с недвижимостью. Законодатель ввел в Гражданский кодекс РФ соответствующие нормы с целью более эффективной защиты прав и законных интересов участников гражданских правоотношений, реализации демократических принципов, нормализации правоприменения. В частноправовых отношениях, где стороны имеют свободу волеизъявления в

отношении производимых ими сделок, подобная правовая презумпция необходима.

Хотя значение презумпции добросовестности не всегда бывает очевидным, она опосредованно имеет широкое влияние на гражданские правоотношения, в особенности на те из них, по которым возник судебный спор. Также она направлена на сохранение за гражданином способности отстаивать свои права и законные интересы в том числе тогда, когда он подвергается обвинениям и/или в отношении наличия у него тех или иных прав имеются сомнения.

Правовая презумпция добросовестности имеет широкое применение как в гражданских правоотношениях в целом, так и в судебных спорах, связанных со сделками купли-продажи недвижимости. При этом ее значение минимально в спорах, где сторона требует признания своих прав, по причине своей защитной функции: в подобных делах на первый план выходит доказывание наличия своего права. Значение презумпции добросовестности при рассмотрении исков об истребовании имущества из чужого незаконного владения значительно выше. Наконец, наиболее ярко данная презумпция проявляется себя в спорах, в которых предметом оспаривания является действительность сделки. В подобных судебных делах необходимы четкие и веские доказательства недобросовестности стороны (сторон).

Презумпция добросовестности, как уже отмечалось выше, распространяется и на само понятие добросовестного приобретателя как лица, надлежащим образом зарегистрировавшего право собственности в отношении приобретенного недвижимого имущества. В связи с этим, интересно рассмотреть подход законодателя к правовому регулированию истребования имущества у добросовестного приобретателя.

Законодатель подходит к этому вопросу с позиций о том, что следует защищать в первую очередь такое приобретение вещи, которое было осуществлено возмездно. В защите прав лица, которое безвозмездно приобрело имущество у лица, не имевшего права им распоряжаться, закон

отказывает, вероятно, исходя из того, что такое лицо не понесло затрат с целью приобретения, может быть аффилировано с мошенниками и/или недобросовестными лицами, осуществившими присвоение передаваемого имущества.

Тот факт, что ст. 302 ГК РФ не предусмотрено, как надлежит действовать в той ситуации, когда имущество приобретено безвозмездно от добросовестного приобретателя, представляется пробелом в обеспечении действия презумпции добросовестности приобретателей недвижимого имущества. Не следует упускать из виду ситуации, в которых добросовестный приобретатель правомерно распорядился своим имуществом и что он, вложив в приобретение того или иного объекта недвижимости собственные денежные средства в объеме, соразмерном рыночной стоимости товара, вправе отчуждать его в то время и тому лицу, которому пожелает, и что нет веских оснований ограничивать свободу дарить правомерно приобретенное имущество. Тем более, что, по своей правовой природе, понятие добросовестного приобретателя уже подразумевает под собой неосведомленность о возможном пороке сделки, законных притязаниях на имущество со стороны третьих лиц.

Приобретатель, который получил в собственность имущество на основании законной сделки, пользовался общедоступными источниками информации об объекте недвижимости (в первую очередь – ЕГРН), осуществил встречное исполнение по договору в полном объеме, и не имел никаких других оснований считать, что объект недвижимости выбыл из владения прежнего собственника незаконным путем, не должен «передавать» по цепочке порок сделки, а неурегулированность вопроса безвозмездной передачи имущества добросовестным приобретателем не должна вызывать неопределенность.

На данный момент, представляется не вполне понятным, какими будут последствия истребования имущества от лица, безвозмездно получившего его от добросовестного приобретателя. Вероятно, будет иметь действие общая

норма ст. 301 ГК РФ о виндикации, так как ст. 302 ГК РФ не предусматривает безвозмездного получения имущества как гарантии на защиту прав в отношении него. В связи с этим, представляется справедливым внести в пункт 2 данной статьи дополнение, позволяющее дарить приобретенное недвижимое имущество без риска того, что на него станет проще обратить взыскание.

Однако, необходимо учитывать, что мошенники также могут действовать в составе группы лиц, прибегать к созданию цепочек сделок с целью легитимизации результатов преступной деятельности, а правовая конструкция договора дарения зачастую не требует существенных затрат. В связи с этим, представляется необходимым ввести трехлетний срок, по прошествии которого добросовестный приобретатель сможет осуществить дарение или иную безвозмездную передачу вещи так, что при этом имущество не попадет в категорию безвозмездно полученного, и не сможет быть взыскано на основаниях, менее выгодных для нового собственника, получившего имущество законно, но безвозмездно, чем для лица, получившего его на возмездной основе.

Для этого в п. 2 ст. 302 ГК РФ следует добавить фразу: «Если недвижимое имущество приобретено безвозмездно от добросовестного приобретателя, о право собственности которого была внесена соответствующая запись в государственный реестр не менее чем за три года до безвозмездной передачи имущества, собственник вправе истребовать имущество в случаях, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи». Подобное изменение позволит заполнить пробел, который существует на данный момент в отношении недвижимого имущества, приобретенного безвозмездно от добросовестного приобретателя, получившего его на возмездной основе. Данная мера должна способствовать повышению стабильности гражданского оборота в сфере недвижимости.

В целом и общем, недобросовестное и неразумное поведение участника гражданского оборота в отношениях, складывающихся в результате заключения договоров о приобретении недвижимого имущества

в собственность, доказывается на основании обстоятельств, свидетельствующих о непринятии лицом мер по обеспечению надлежащего проведения сделки на условиях, которые будут удовлетворительны для всех ее участников, не будут нарушать чьи-либо права и законные интересы, и уточнению обстоятельств, являющихся подозрительными, если таковые имеются. Наличие официальных сведений, касающихся объекта недвижимости или лица, отчуждающего его, однозначно свидетельствующих о возможности нарушения прав третьих лиц путем совершения сделки, следует рассматривать как доказательство неразумности и недобросовестности участника гражданского оборота.

Глава 3

Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении иных договоров, направленных на приобретение недвижимого имущества

3.1 Особенности реализации принципов разумности и добросовестности при приобретении недвижимого имущества в собственность на основании двусторонне-обязывающих сделок

Приобретение недвижимости в собственность может происходить по множеству различных оснований, установленных гражданским законодательством. Что характерно, исследование обстоятельств судебных споров, связанных с осуществлением сделок с недвижимым имуществом, установление событий перехода права собственности на объект недвижимости от одного владельца к другому, восстановление всей цепочки переходов права собственности требуют комплексного анализа различных видов сделок, осуществляемых зачастую последовательно с одним и тем же объектом недвижимости. Даже для установления юридически значимых обстоятельств при спорах, связанных с приобретением недвижимости по договору купли-продажи, может требоваться анализ других сделок, так как в общественных отношениях по поводу купли-продажи недвижимого имущества очень часто имеется «наслоение» договорных отношений различного рода.

Принципы разумности и добросовестности имеют общий для всех подотраслей гражданского права характер, и носят вспомогательный для правоприменения характер при рассмотрении любых сделок, где предметом (одним из предметов) выступает переход права собственности на недвижимость. От правоприменителя всегда требуется разумная оценка обстоятельств дела, оценка представляемых доказательств и позиций сторон с

точки зрения требований разумности и, конечно же, недопущение злоупотребления правом, предотвращение попыток получить выгоду путем недобросовестного поведения и (или) действий в обход закона.

Двусторонне-обязывающие сделки подразумевают наличие воли двух сторон. Подобная классификация основывается на нормах ст. 154 ГК РФ, содержащей понятия односторонней сделки, двусторонней сделки и многосторонней сделки. В статье закона однозначно указывается, что для заключения договора необходима воля двух или более сторон, из чего следует, что договорные отношения всегда основываются на двусторонне-обязывающих сделках. Тем не менее, это плохо объясняет, например, правовую природу договора дарения. Для возникновения отношений, основанных на договоре дарения, не требуется волеизъявления двух лиц, а сделка в данном случае не является двусторонне-обязывающей. Вопросы, связанные с приобретением недвижимости по договору дарения, подробнее будут рассмотрены в параграфе 3.2 настоящей работы, а данный параграф посвящен изучению реализации обозначенных гражданско-правовых принципов при двусторонне-обязывающих сделках, сопровождающихся приобретением недвижимости. Один из типов договоров, основанных на двусторонне-обязывающей сделке, – договор купли-продажи недвижимости – был исследован во второй главе работы. Соответственно, в данном параграфе будут рассматриваться различные договорные отношения по приобретению недвижимого имущества, основанные на двусторонне-обязывающих сделках, за исключением договора купли-продажи.

Договор мены недвижимого имущества имеет определенное сходство с договором купли-продажи, однако в данном случае в качестве средства оплаты выступает другая вещь, а не денежные средства. Интересно, что в истории российского права встречаются периоды, когда мена недвижимости была запрещена и периоды, когда был запрещен обмен недвижимого имущества на движимое [101, с. 131]. Эти ограничения связаны главным

образом с особенностью фискальной политики государства: две сделки купли-продажи недвижимого имущества приносят в казну больше налогов, нежели договор мены.

Как отмечают Ю.Г. Лескова и А.Р. Харетлук, договор мены – это форма договорных отношений, более актуальная для частных лиц, нежели для публично-правового сектора [140, с. 568-569]. Ст. 567 ГК РФ четко устанавливает признаки, позволяющие произвести дифференциацию между договором мены и договором купли-продажи. В первом случае предметом договора являются передаваемые товары. Глава 31 ГК РФ, посвященная правовому регулированию договора мены, не изобилует специальными, посвященными именно данному договору нормами. Каких-либо существенных ограничений в отношении предмета договора также не содержится – соответственно, обмениваться могут как объекты недвижимого имущества, движимого имущества, так и объекты недвижимости на движимое имущество и наоборот. Законодатель обозначает это имущество словом «товар»: таким образом, имеется единственное ограничение в отношении предмета договора мены – по данному договору не может производиться обмен товаров на услуги или бартер услуг.

Характерной чертой договора мены является то, что на него распространяются нормы, регулирующие договор купли-продажи в той части, которая не противоречит ст. 567-571 ГК РФ. Также стороны могут договориться об исполнении обязательств частично в денежной форме – в том случае, если такого условия нет в договоре мены, предполагается, что стороны считают обмениваемые товары равноценными. Однако, полная замена передачи вещи выплатой денежных средств влечет рассмотрение договора мены в качестве договора купли-продажи [150].

Проблематика договора мены включает в себя, прежде всего, необходимость оценки экономической целесообразности обмена товарами, а также необходимость учета публично-правовых интересов при регулировании отношений по обмену товарами. Как уже отмечалось выше,

для государственного бюджета выгоднее получить налоги с двух сделок по купле-продаже, а не с одной сделки мены. Соответственно, лицам, участвующим в гражданском обороте, выгоднее избегать излишнего налогообложения. Данной проблеме посвящено, в частности, исследование Ю.Г. Изотова. По итогам работы данный автор приходит к выводу о том, что необходимо поддерживать национальную валюту, являющуюся законным платежным средством, выявлять попытки ухода от расчетов в национальной валюте, проверять лица на предмет подмены валюты «денежными суррогатами» в своей хозяйственной деятельности [123, с. 914-915]. Говоря о суррогатах денег, Ю. Г. Изотов однозначно подразумевает криптовалюты и иные токены.

Одним из примеров судебной практики по договору мены является Решение Арбитражного суда Республики Хакасия от 19 ноября 2021 г. по делу № А74-10476/2021, связанное с понятием добросовестности приобретения и виндикационным иском ОАО «Саянпромсервис» к индивидуальному предпринимателю В. В. Жихареву. В обоснование своих требований акционерное общество указало, что сделка по передаче объекта недвижимости в аренду с последующим выкупом, произведенная обществом в 1997 г., была совершена без согласия совета директоров ОАО «Строительно-коммерческая акционерная фирма «Саянпромстрой» (далее – ОАО «СКАФ «Саянпромстрой»). Также истец указал, что ОАО «СКАФ «Саянпромстрой» передало истцу спорные помещения по договору мены от 2 октября 1999 г. Сделка была проведена немного раньше перехода права собственности по договору аренды (2000 г.).

По итогам рассмотрения дела суд пришел к выводу о том, что действия истца нельзя рассматривать как добросовестные: заявитель пользуется контролем над ОАО «СКАФ «Саянпромстрой» с целью получения в собственность уже переданного другому обществу, в числе учредителей которого находится В. В. Жихарев, недвижимого имущества, причем действия контрагента ОАО «СКАФ «Саянпромстрой» по договору аренды

с последующим выкупом представляются добросовестными, в то время как действия по отчуждению имущества ОАО «СКАФ «Саянпромстрой» истцу сложно признать таковыми. Ввиду всего вышеперечисленного, суд решил отказать в удовлетворении иска [41].

Одно из основных назначений принципов разумности и добросовестности заключается в том, чтобы пресекать действия, направленные на нарушение прав других участников делового оборота, в том числе такие действия, которые не являются грубыми нарушениями закона, либо в отношении которых на момент проведения гражданского процесса не имеется какой-либо определенности, и факт мошенничества не установлен. В случае заявления стороной требований, нарушающих законные права других лиц, суд должен отказать в их удовлетворении, в том числе, на основании нарушения принципов разумности и добросовестности.

Необходимо отметить, что передача недвижимого имущества по договору мены прекращает арендные обязательства перед предыдущим собственников в связи с тем, что на продавца – аналогично тому, как это происходит при купле-продаже – накладывается обязательство по передаче предмета договора покупателю (Решение по делу № А33-19897/2021 [40]). Требование о взыскании платы за весь срок действия своевременно не расторгнутого договора аренды, заявленное истцом в указанном судебном деле, представляется не соответствующим требованиям разумности и добросовестности.

Постановление, вынесенное Пятым арбитражным апелляционным судом 21 июля 2021 г. по делу № А24-959/2021, связано с признанием права собственности на недвижимое имущество, переданное по договору купли-продажи. АО «Солид Банк» получило в собственность недвижимое имущество на основании двух договоров: договора мены и договора купли-продажи. Также, получив в собственность переданные помещения, оно в судебном порядке установило свое право собственности в отношении доли земельного участка, на котором находились приобретенные объекты.

Позднее банк продал данные объекты недвижимости другому лицу, ООО «Солид-Лизинг». В данном деле суды, как это и следует из норм гражданского законодательства, руководствовались общими правилами о купле-продаже при рассмотрении обоих видов договоров. По итогам рассмотрения дела в апелляционной инстанции удовлетворяющее иски требования решение суда было оставлено без изменений [32]. В первой инстанции за ООО «Солид-Лизинг» было признано право собственности не только в отношении приобретенных объектов недвижимости, но и в отношении земельного участка под ними.

В рамках дела о банкротстве № А07-22814/2017 рассматривались цепочки взаимосвязанных сделок, в числе которых были сделки по обмену недвижимого имущества. При оценке одной из сделок по договору мены суд произвел соотношение рыночной стоимости одного из обмениваемых объектов и их цены исходя из смысла и обстоятельств сделки, совершенной сторонами. Суд пришел к выводу, что фактическое представление по договору мены более чем в два раза отличалось от рыночной стоимости объекта: в то время как рыночная стоимость многоквартирных жилых домов была оценена в 73 111 854 руб., их фактическое отчуждение, исходя из правового смысла договора мены, было оценено в 35 530 000 руб.

В другой сделке по обмену недвижимого имущества были нарушены нормы Федерального закона от 21 декабря 2001 г. «О приватизации государственного и муниципального имущества» № 178-ФЗ: было произведено отчуждение объекта недвижимости заранее определенному лицу, что не предусмотрено главой IV Закона и напрямую нарушает принцип равенства покупателей государственного и муниципального имущества (ч. 1 ст. 2 Закона) [7]. В связи с этим, суд апелляционной инстанции подтвердил доводы арбитражного суда первой инстанции, признавшего указанные сделки недействительными [33]. Нарушение норм закона часто является основанием для применения принципов разумности и

добросовестности как направленный на недопущение действий в обход закона.

На примере данных судебных дел становится очевидно, что проблематика сделок мены недвижимого имущества во многом схожа с проблематикой сделок купли-продажи. Возникают, в частности, аналогичные проблемы отчуждения имущества, представляющего значительную материальную ценность, перед или во время процедуры банкротства, проблемы недобросовестности лиц, желающих получить двойную и/или неправомерную выгоду при совершении сделок, проблемы регистрации и момента перехода права собственности.

Совершение сделок, настоящей целью которых является нанесение вреда правам и законным интересам кредиторов, является основанием для многочисленных споров в рамках дел о несостоятельности (банкротстве). Обмен недвижимости, как и любая другая сделка, подразумевающая отчуждение имущества, используется для создания невозможности удовлетворения требований кредиторов путем уменьшения конкурсной массы должника.

Стоит отметить, что правовая конструкция договора мены недвижимого имущества позволяет четко определить разницу объема встречных представлений сторон договора. Расчет разницы объема встречных представлений основывается на разнице рыночной стоимости обмениваемых товаров. На основе оценки рыночных стоимостей обмениваемых объектов недвижимости у суда имеется возможность проанализировать спорные сделки на предмет соответствия ее экономической и правовой составляющей, оценить экономическую целесообразность действий участников гражданских правоотношений, установить всю совокупность их действий и сделать выводы относительно намерений сторон, дать правовую оценки их поведению. Так как по своему смыслу договор мены схож с договором купли-продажи, принципы выявления многократного занижения стоимости коренным образом не отличается от такового в общественных отношениях, складывающихся в связи

с купли-продажей объектов недвижимости. Представляется возможным выделить понятие презумпции равноценности обмена по договору мены [77, с. 28].

Пример с отчуждением имущества по цене вдвое ниже рыночной путем ее неравноценного обмена, арбитражное дело № А07-22814/2017, где стоимость обмениваемых объектов недвижимости различалась в 2,06 раз, хорошо демонстрирует роль многократного занижения стоимости предмета сделки как самостоятельного основания для ее оспаривания. Презумпция равноценности обмена по договору мены помогает оценить, каков объем превышения затрат одной стороны в сделке над затратами другой. Разницу в цене встречных представлений следует рассчитывать именно исходя из актуальной рыночной стоимости обмениваемых объектов недвижимости. Представляет значение то, была ли часть встречного представления осуществлена в виде выплаты денежных средств в зачет обязательства – необходимо учитывать в первую очередь неравноценность реальных затрат, произведенных сторонами в ходе обмена недвижимого имущества.

Что касается предложений по совершенствованию подходов к судебной практике в области применения принципов разумности и добросовестности в договорных отношениях по мене имущества, то представляется целесообразным конкретизировать понятие занижения стоимости имущества, передаваемого по договору мены. Верховный Суд Российской Федерации в Определении по делу № А32-45671/2015 выделил «многократное занижение» стоимости передаваемого товара как самостоятельный признак несоответствия действий участников гражданских правоотношений требованиям разумности и добросовестности.

Представляется, что, по общему правилу, встречное представление по договору мены не должно осуществляться в объеме, более чем в два раза отличающемся от стоимости полученного объекта недвижимости. Подобная неравноценность обмениваемых товаров должна побудить суд удовлетворить требования о признании сделки недействительной как наносящей ущерб

правам и законным интересам кредиторов. Немаловажной особенностью общественных отношений, возникающих в связи с заключением договора мены недвижимого имущества, является то, что при совершении обмена объектов недвижимости стороны избавлены от необходимости искать сначала покупателя, а потом – продавца другого объекта недвижимости. Мена подразумевает обмен товара на товар со сходными свойствами в одно действие без создания цепочки сделок в случае необходимости приобрести новый аналогичный товар. В силу этого, давление экономических факторов, изменяющегося спроса, предложения и иных рыночных показателей сводится к минимуму – договор мены и так является оптимизированной формой гражданского оборота, позволяющей уменьшить временные затраты его участников.

Одним из способов ввести в правоприменительную практику конкретный критерий занижения стоимости могут быть разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации, фиксирующие границу между допустимым и подозрительным занижением стоимости недвижимого имущества по договору мены, и, соответственно, устанавливающие, что вызывающими подозрение являются сделки, неравноценность обмена в которых можно оценить более чем в два раза исходя из оценки рыночной стоимости объектов, при этом стороны не могут разумно, опираясь на объективные обстоятельства, объяснить такую неравноценность. Обмен объектов недвижимого имущества, стоимость которых различается более чем в два раза, без компенсации разницы цен должен вызывать обоснованные подозрения.

Стоит отметить, что занижение стоимости имущества в два раза и более не должно лишать сторону права ссылаться на иные значимые обстоятельства в защиту своих действий, и суд, в случае достаточной обоснованности, должен принимать во внимание ее доводы; однако, подобное занижение стоимости может выступать в качестве самостоятельного основания для оценки поведения стороны как неразумного и недобросовестного.

Выкуп по окончании арендных отношений также является одним из оснований приобретения недвижимости в собственность. Ст. 624 ГК РФ предусматривает возможность обращения арендуемого имущества в собственность арендатора по истечению договора аренды, причем закон напрямую устанавливает возможность закрепления соответствующего условия в виде дополнительного соглашения к договору.

В описании фабулы судебного дела № А74-10476/2021 уже упоминался договор аренды недвижимого имущества с последующим выкупом. Данное судебное дело является неплохим примером применения добросовестности: имелось два договора, предусматривавших переход права собственности на недвижимое имущество, однако, проанализировав представленные доказательства, изучив имеющие отношение к спору факты и обстоятельства, просмотрев и заслушав позиции сторон, суд пришел к выводу о том, что вторая сделка – по договору мены и передаче недвижимого имущества от подконтрольного лица истцу – была осуществлена, чтобы в дальнейшем получить возможность нарушить право собственности приобретателя по договору аренды с последующим выкупом.

Условие о выкупе, включенное в договор аренды, служит обеспечению интересов арендатора – оно фиксирует намерение сторон осуществить куплю-продажу арендуемого имущества. На практике имеет применение также заключение предварительного договора купли-продажи между арендодателем и арендатором в том случае, если стороны уже более или менее однозначно определились относительно своих намерений. Подобная практика оставляет арендатора, планирующего приобретение объекта недвижимости, в более уязвимом положении. Однако, нормы ст. 621 ГК РФ о преимущественном праве арендатора на заключение договора аренды на новый срок все же представляют дополнительную гарантию прав и законных интересов арендатора. Стоит отметить, что воспрепятствование приобретению имущества арендатора, в особенности в тех случаях, когда

такое право гарантировано законом, представляется проявлением недобросовестности.

Так, норма ст. 3 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» устанавливает право преимущественного выкупа за арендатором, являющимся субъектом малого и среднего бизнеса [10]. В судебном деле № А66-6685/2020 рассматривался случай, когда государственный орган субъекта Российской Федерации препятствовал приобретению арендуемого имущества предпринимателем. Также данный орган, Территориальное управление (Теруправление) Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тверской области, обратился с исковым заявлением о понуждении к досрочному прекращению аренды. Однако суд установил, что действия истца фактически были направлены на воспрепятствование выкупу недвижимого имущества арендатором. Было установлено, что индивидуальный предприниматель неоднократно обращался в Теруправление с заявлением о выкупе арендуемого объекта недвижимости, однако истец игнорировал эти заявления, а затем предпринял решение расторгнуть договор аренды. Судом было принято решение отказать в удовлетворении данных исковых требований; апелляционная инстанция подтвердила выводы арбитражного суда первой инстанции [28].

Данное судебное дело является конкретной иллюстрацией того, как может работать гарантия соблюдения прав арендатора, и как судебная система должна реагировать на попытки отдельных лиц обойти нормы закона. Так как право преимущественного выкупа арендованного имущества в данном случае было установлено отдельным законодательным актом, направленным на обеспечение и защиту интересов малого и среднего бизнеса, действия, направленные на воспрепятствование этому праву, вполне можно считать злоупотреблением правом и поведением, направленным на обход нормы закона.

Исполнение договора финансовой аренды (лизинга) в значительной мере схоже с процессом выкупа арендованного имущества. Различия касаются в первую очередь субъектного состава данного договора: договор лизинга – всегда трехсторонний, заключается с участием продавца, лизингодателя и лизингополучателя. Как отмечает Д.А. Иванов, имеются и иные отличия: лизингодатель, в отличие от арендодателя, не является титульным владельцем передаваемого в аренду имущества [122, с. 118-120]. Впрочем, переход имущества в собственность лизингополучателя тоже не обязателен, вследствие чего при сравнении договора финансовой аренды с выкупом арендованного имущества следует сделать соответствующую оговорку.

Правовая конструкция договора финансовой аренды весьма актуальна для приобретения в собственность транспортных средств физическими лицами, однако лизинг недвижимости тоже практикуется участниками гражданского оборота. Судебное дело № А58-6204/2021, в частности, касается связанных с приобретением недвижимости общественных отношений, проистекающих из договора финансовой аренды. Сельскохозяйственный потребительский перерабатывающий кооператив Мясомолочный комбинат «Майа» в лице конкурсного управляющего подал иск к АО Агрохолдинг «Туймаада» о расторжении договора финансовой аренды, взыскании платежей по этому договору. Истец-лизингополучатель заявлял о невозможности пользоваться полученным по договору имуществом, многочисленными проблемами при эксплуатации помещения и оборудования и требовал взыскание произведенных платежей общей суммой 182 746 931 руб. Суд отказал в удовлетворении иска ввиду того, что лизингодатель не несет ответственности за сохранность имущества, а лизингополучатель должны производить лизинговые платежи вне зависимости от того, пользуется ли он объектом [38].

Таким образом, договор лизинга, в отличие от договора аренды, не предусматривает обязанности лизингодателя поддерживать имущество в исправном состоянии, в частности, производить его капитальный ремонт.

В силу этого, договорные отношения по лизингу недвижимого имущества могут быть весьма обременительными для лизингополучателя. Как форма договора аренды, лизинг не очень актуален для получения недвижимости во временное владение и пользование.

Далее рассмотрим специфику реализации принципов разумности и добросовестности при приобретении недвижимого имущества в собственность на основании договора ренты и пожизненного содержания с иждивением, уступки права требования. Рентные отношения зачастую связаны с приобретением недвижимого имущества, так как сама конструкция договора предполагает приобретение имущества, имеющего высокую рыночную цену. Также рентные отношения отличаются высоким риском для любой из сторон в случае злоупотребления правом, недобросовестного поведения контрагента.

Законодатель производит дифференциацию договора ренты и договора пожизненного содержания с иждивением. Оба вида договоров регулируются гл. 33 ГК РФ, но правовое регулирование договора пожизненного содержания с иждивением детализируется дополнительно. В целях гарантии соблюдения прав сторон любой договор ренты подлежит нотариальному удостоверению.

Предметом договора ренты может являться любое имущество, а предметом договора пожизненного содержания с иждивением — исключительно недвижимое имущество. Законодателем установлен минимальных размер рентных платежей: при постоянной и пожизненной ренте их размер не может быть менее прожиточного минимума, установленного в субъекте Российской Федерации, а договором пожизненного содержания с иждивением не может быть установлено содержание в размере менее двух таких прожиточных минимумов. Обязательства плательщика ренты по договору пожизненного содержания с иждивением включают в себя более широкий круг обязанностей, так как в их число входит собственно пожизненное содержание, а именно, обеспечение потребностей в питании и одежде, наличии жилища, а также уход в случае болезни. Так как

перечисленный перечень потребностей может иметь весьма широкую трактовку и подразумевать под собой непропорционально большой материальный и иной вклад плательщика ренты, законодатель, регулируя данный вопрос, прибегает к использованию оценочных понятий разумности и добросовестности, которые, по смыслу п. 3 ст. 602 ГК РФ, должны применяться судом при определении объема содержания.

Производя исторический анализ развития правового института ренты, О.А. Кабаева отмечает, что возникновение рентных отношений обязано существовавшему ранее обычаю отдавать свое имущество церквям и монастырям в обмен на пожизненное содержание [125, с. 81]. Позднее, институт ренты вновь получил закрепление и приобрел свои современные контуры уже после поднятия соответствующей проблематики советскими учеными. В мировой практике рентные отношения имеют значительное распространение в недропользовании [85].

Вопросу характера правовой природы договора ренты посвящено исследование Э.Ф. Тимкиной. Она склоняется к тому, что договор ренты является реальным договором [166, с. 46-47]. Я.А. Ключникова в своей диссертационной работе отстаивала положение о том, что договор пожизненного содержания с иждивением не является ни реальным, ни консенсуальным договором [194, с. 9-10], однако в 2013 г. правовое регулирование общественных отношений, связанных с договором ренты, изменилось [12]. В настоящее время государственная регистрация необходима лишь в отношении перехода права собственности на недвижимое имущество.

Главным предметом споров в общественных отношениях, связанных с договором ренты и пожизненного содержания с иждивением является ненадлежащее исполнение обязательств плательщиком ренты. Поскольку стороны договора ренты находятся в заведомо неравном положении, а плательщик ренты вдобавок получает право собственности на недвижимое имущество (в том случае, если оно является предметом договора), получатель ренты склонен пытаться расторгнуть договор с целью возвращения

недвижимого имущества в свою собственность. Основное применение судами правового понятия добросовестности связано с теми спорами, в которых плательщик ренты необоснованно обвиняется в недобросовестном поведении. Суд в таком случае разъясняет, что, в силу презумпции добросовестности участников гражданских правоотношений, ст. 10 ГК РФ не может быть применена в том смысле, что плательщик ренты лишится всех выгод, полученных в результате договора. В случае, если плательщик ренты действительно не исполнял своих обязательств, договор может быть расторгнут в силу такого неисполнения.

Характерной особенностью договора пожизненного содержания с иждивением являются более высокие требования к плательщику ренты. Обязательства по данному договору включают в себя не только рентные платежи, но и собственно содержание получателя ренты, размер которого должен разумно оцениваться судом. Примером применения принципа добросовестности в общественных отношениях, проистекающих из договора пожизненного содержания с иждивением, является Решение Шпаковского районного суда Ставропольского края 22 сентября 2020 г. по делу № 2-1634/2020, в котором суд счел недобросовестным поведение получателя ренты, оскорблявшей плательщика ренты и препятствующей проникновению плательщика ренты в жилое помещение с целью выполнения договорных обязательств [48]. Суд отметил, что договорные отношения по договору пожизненного содержания с иждивением подразумевают содействие сторон – как плательщика ренты, так и стороны, за которой осуществляется уход. В удовлетворении исковых требований о расторжении договора получателю ренты было отказано.

Решение Ленинградского районного суда г. Калининграда от 20 мая 2020 г. по делу № 2-1281/2020 также содержит отсылку к ст. 10 ГК РФ и установленной ей презумпцией добросовестности. Из материалов дела следует, что у плательщика ренты временно образовывалась задолженность по коммунальным платежам. Также истцом

были представлены ничем не подтвержденные доказательства о том, что ответчик не осуществляет обязанностей по уходу за ним. Ввиду отсутствия доказательств неисполнения обязательств, а также того факта, что плательщик ренты самостоятельно погасил задолженность еще до рассмотрения судебного дела, суд отказал в удовлетворении исковых требований о признании сделки недействительной [58].

Решение Батайского городского суда Ростовской области от 10 января 2020 г. по делу № 2-581/2020 содержит аналогичную отсылку к презумпции добросовестности [63], а вот Раменский городской суд упоминает добросовестность и разумность в том контексте, что суд при рассмотрении «спора об объеме содержания» «должен руководствоваться принципами добросовестности и разумности» [59]. В последнем судебном акте орган правосудия пришел к выводу о доказанности неисполнения договора плательщиком ренты, отсутствии иных доказательств со стороны ответчика, не явившегося в суд. Иск о расторжении договора был удовлетворен. Приведенная судебная практика подтверждает, что основным предметом конфликтов являются вопросы, связанные с неисполнением обязательств плательщиком ренты после заключения договора. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 17 апреля 2018 г. № 18-КГ18-28 также является примером судебной практики по делам, в которых величина исполнения обязательства по договору пожизненного содержания с иждивением не была проиндексирована в связи с повышением величины прожиточного минимума [24]. Принципы разумности и добросовестности применяются опосредованно, так как они являются универсальными частноправовыми принципами.

Таким образом, требования разумности и добросовестности в общественных отношениях, связанных с договором ренты и пожизненного содержания с иждивением, применимы главным образом к оценке доводов сторон о неисполнении договорных обязательств. Поскольку стороной, заинтересованной в расторжении договора ренты, в большинстве случаев

является получателем ренты, он и является, в большинстве случаев, стороной, которая инициирует судебные споры. Суд при этом должен осуществлять оценку доводов получателя ренты на предмет соответствия критериям разумности и добросовестности, полагаться, прежде всего, на доказанные факты и не вызывающие сомнения обстоятельства дела.

Основным вопросом, который необходимо установить суду при рассмотрении правоотношений по договору ренты или пожизненного содержания с иждивением, является то, в достаточной ли мере плательщик ренты осуществлял содержание получателя ренты или иные обязательства по договору. Характерной чертой подобных споров является то, что бремя доказывания надлежащего исполнения по договору лежит на плательщике ренты. Также имеется судебная практика, касающаяся именно регистрации перехода права собственности на недвижимость рентодателем: в частности, Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 13 февраля 2018 г. № 5-КГ17-242 действия рентодателя, получившего недвижимое имущество в собственность на основании договора пожизненного содержания с иждивением, зарегистрировавшего переход права по договору после смерти рентополучателя, были признаны полностью правомерными [25].

Также важным моментом является достаточность содержания по договору пожизненного содержания с иждивением, которое, согласно нормам гражданского законодательства, не может быть менее одного прожиточного минимума – для договора пожизненной ренты, и менее двух прожиточных минимумов – для договора пожизненного содержания с иждивением. Представляется, что применение принципов разумности и добросовестности в правоотношениях, основанных на договоре ренты, перспективно именно в контексте необходимости оценки судом доказательств достаточности исполнения обязательств по договору ренты рентодателем. В силу того, что доказательства надлежащего исполнения по договору ренты должны предоставляться рентодателем, возможно ввести путем систематизации

судебной практики в гражданский оборот такой стандарт поведения, при котором разумным и добросовестным будет считаться поведение рентодателя, фиксирующего в письменном виде исполнение обязательств по договору. При этом такая фиксация должна будет в обязательном порядке учитывать объем исполнения обязательства в денежном эквиваленте в том случае, если исполнения обязательства осуществляется в натуре. Отсутствие доказательств, надлежащим образом собранных плательщиком ренты, можно будет рассматривать как признак неразумного и недобросовестного поведения.

3.2 Применение принципов разумности и добросовестности при приобретении недвижимого имущества в собственность на основании договора дарения

Договор дарения относится к числу односторонне-обязывающих сделок, то есть тех сделок, которые не требуют волеизъявления обеих сторон. Как односторонне-обязывающая сделка, договор дарения не требует от стороны, получающей что-либо в дар, собственного волеизъявления и исполнения встречного обязательства. Напротив, правовая конструкция договора дарения не предусматривает для дарителя возможности создания встречного обязательства для одаряемого. Таким образом, дарение может подразумевать передачу вещи или имущественного права как немедленно после заключения договора дарения, так и через некоторое время совершения сделки, при этом даритель не может непосредственно в договоре создать какие-либо дополнительные условия, выполнение которых будет требоваться для перехода права собственности.

Участники гражданских правоотношений свободны в плане того, что они изберут в качестве предмета договора дарения, какие предметы, в каком количестве и в какие сроки, или какие имущественные права будут передаваться по договору дарения. Однако, исходя из законодательного

смысла договора дарения, представляется возможным отметить следующие ограничения по данному виду сделок: дарение не может носить возмездный характер; дарение не может заменять собой наследование, связывая переход права собственности со смертью дарителя; дарение не может осуществляться в обход закона с противоправной целью в нарушение ст. 10 ГК РФ.

Последнее ограничение свободы договора, применимое в том числе и по отношению к сделкам дарения, вероятно, следует рассмотреть подробнее. Договор дарения имеет весьма удобную для отчуждения имущества правовую конструкцию, не предусматривающую какое-либо встречное исполнение со стороны одаряемого и не предполагающую у сделки какой-либо экономический смысл, намерения дарителя извлечь выгоду. Соответственно, сделку дарения невозможно признать недействительной на основании того, что встречное исполнение не производилось или цена передаваемого объекта недвижимости была занижена. Для оспаривания сделки по дарению недвижимого имущества необходимо доказывание противоправной цели, недобросовестных действий в обход закона или во вред другим участникам гражданского оборота. Представляется возможным предположить две группы ситуаций, при которых совершение дарения может выступать в качестве злоупотребления правом: к первой группе, по всей видимости, следует отнести случаи, когда лицо стремится избавиться от имущества с целью создания невозможности обращения взыскания на него, тем самым нанося вред кредиторам и публичному порядку, например, затрудняя проведение процедуры банкротства в том смысле, в каком она предусмотрена законодателем и правом; второй группой ситуаций в таком случае будет являться прикрытие незаконных действий путем дарения имущества – как правило, в таких ситуациях нарушается безвозмездный характер сделки, она может являться фактическим исполнением за совершение тех или иных действий, которые, в силу их неправомерности, не могут стать частью законного гражданского оборота.

Вероятно, следует упомянуть основные признаки, позволяющие идентифицировать договор дарения. По мнению С.С. Аштаевой и других авторов, признаками дарения являются: безвозмездность, увеличение имущества одаряемого и уменьшение имущества дарителя, наличие намерения дарителя безвозмездно передать имущество одаряемому, согласие одаряемого [90]. Представляется возможным в целом согласиться с предложенной классификации. Необходимо лишь отметить тот факт, что само по себе согласие одаряемого не является обязательным элементом сделки – отсутствие отказа в принятии вещи в дар уже свидетельствует о согласии одаряемого. В то же время, намерение дарителя одарить другую сторону сделки действительно должно присутствовать, так как даритель является стороной, волеизъявление которой необходимо для создания соответствующим договорных отношений.

В другой работе коллектив авторов с участием С.С. Аштаевой рассматривает ключевые основания для отмены дарения, указывая «неблагодарность» одаряемого в качестве одного из таких [89]. Здесь стоит отметить, что основания для отмены дарения исчерпывающим образом определены в ст. 578 ГК РФ, и что рассуждать о неблагодарности одаряемого не имеет смысла – имеет место понятие «злостная неблагодарность», однако законодатель на самом деле гораздо четче определяет основания отмены дарения, относя к ним умышленное причинение телесных повреждений, покушение на жизнь, угрозу безвозвратной утраты вещи вследствие ненадлежащего обращения с ним одаряемым.

Теория гражданского права выделяет реальный и консенсуальный договор дарения. Консенсуальный договор, основным содержанием которого является обещание договора, всегда должен быть составлен в письменной форме, при том, что реальный договор дарения может иметь как устную, так и письменную форму. Однако, стоит отметить, что в случае с дарением недвижимого имущества любой договор дарения должен иметь письменную форму. А.И. Емельянович в своей работе ставит под вопрос односторонний

характер сделки дарения. Он полагает, что дарственное обязательство по своей природе невозможно без согласия и принятия одаряемого, следовательно, является соглашением сторон [116, с. 88-90]. Представляется возможным согласиться с данной точкой зрения в отношении консенсуального договора дарения, и то лишь частично. Реальный договор дарения не предъявляет каких-либо особых требований к волеизъявлению одаряемого: оно может присутствовать в виде молчаливого согласия, но в том случае, если одаряемый не заявил отказ в принятии дара, его волеизъявление не является четко выраженным и подкрепленным действиями.

Данное обстоятельство, безусловно, имеет значение при оценке намерений участников сделки дарения, совершенной с нарушением принципов разумности и добросовестности, так как правоприменительный орган зачастую может не знать, был ли осведомлен обо всех обстоятельствах сделки одаряемый. Также вопрос добросовестности приобретения недвижимого имущества одаряемым имеет значение при рассмотрении виндикационного иска при наличии цепочки сделок. Представляется возможным предположить, что вопрос добросовестности приобретения здесь следует решать в зависимости от обстоятельств конкретного дела и всей совокупности доказательств по нему. Ст. 302 ГК РФ и так имеет гарантию соблюдения прав прежнего собственника, касающуюся наличия воли собственника на выбытие имущества из его собственности.

Как отмечают А.А. Лукина и Я.С. Гришина, договор дарения является односторонне-обязывающим для каждой из сторон [143, с. 31-32, 34]. То есть, у каждой из сторон есть возможность совершить действия, влияющие на правоотношение в одностороннем порядке – например, у одаряемого есть возможность отказаться от принятия вещи или имущественного права в дар. Также, как отмечают они, договор дарения может содержать обязательства для одаряемого, в частности, в качестве такового может выступать обязывание использовать подаренное имущество в общепользовательных целях. Затрагивая тематику реальных и консенсуальных договоров дарения, данные авторы,

напротив, отмечают относимость к числу чисто односторонне-обязывающих сделок консенсуального договора дарения по причине того, что он создает обязанности у дарителя и не создает их у одаряемого, у одаряемого лишь остается право требовать исполнения обещания.

Указанные авторы заканчивают свое исследование правовой сущности договора дарения предложениями по внесению изменений в законодательство [143, с. 35]. Они предлагают дополнить норму, указывающую на обязательство одаряемого вернуть подаренную вещь в случае отмены дарения, обязательством выплатить дарителю денежную сумму, эквивалентную стоимости подарка в том случае, если подаренная вещь не сохранилась в натуре. По всей видимости, это неуместное предложение, которое может создать возможность для введения одаряемого в затруднительное финансовое положение. При этом в случае с объектами недвижимости остается непонятным, должен ли будет даритель что-либо возмещать в том случае, если имущество было продано. Безусловно, такая норма будет нарушать права и законные интересы одаряемого и будет противна сущности дарения как безвозмездной передачи вещи или права в собственность другого лица.

С точки зрения А.А. Даркова, дарение является менее выгодной для дарителя односторонней сделкой по передаче недвижимого имущества, чем наследование [113, с. 74]. Действительно, дарение может быть отменено лишь по ограниченному количеству оснований, предусмотренных законодателем, в то время как наследование – в любой момент по желанию наследодателя. Также одаряемый может немедленно вступить в право собственности, а соответственно, и пользование и распоряжение имуществом, так что у дарителя могут возникнуть проблемы с получением вещи обратно в собственность даже при наличии на то законных оснований.

В то же время, передача собственности по договору дарения является гораздо более динамичной формой гражданского оборота. Договор дарения предусматривает более быструю смену собственника, передачу имущества другому лицу, которое должно будет немедленно приступить к распоряжению

переданным имуществом. Однако, все эти свойства договора дарения перед передачей имущества в наследство обуславливают возможность злоупотребления правом, отчуждения имущества с противоправной целью.

Дарение имущества, осуществленное в совокупности с рядом других сделок, например, купли-продажей по заниженной цене, может быть эффективным средством для нанесения вреда законным интересам кредиторов. Вследствие этого, закон предусматривает определенные гарантии на случай банкротства, но они на данный момент представляются недостаточными в связи с расширением сферы действия законодательства о несостоятельности (банкротстве), введением процедуры банкротства физически лиц.

Следует также в связи с оспариванием сделок дарения недвижимого имущества по причине нанесения вреда законным интересам кредиторов упомянуть о критерии действительного возмездного характера сделок, введенном в первой главе настоящей работы, и отметить невозможность его применения по отношению к договору дарения. Для большинства договорных отношений российский законодатель проводит пусть и не вполне четкую, но хорошую понятную взаимосвязь между возмездностью сделки и добросовестностью и разумностью, легитимностью защиты прав участников гражданского оборота. В ст. 302 ГК РФ данная взаимосвязь выражается в гарантии защиты прав именно тех лиц, которые приобрели имущество возмездно. Однако, в случае оспаривания сделок дарения необходимо принимать во внимание реальное назначение сделки дарения, проверять на предмет того, не была ли она направлена на нанесение вреда другим лицам. Также дарение предусматривает безвозмездность как общее правило, хотя оно не лишено исключений.

Признаками разумного и добросовестного поведения сторон по договору дарения недвижимого имущества являются: отсутствие имущественной заинтересованности дарителя, реальность и безвозмездность

перехода права собственности, отсутствие намерения получить материальную выгоду от отчуждения имущества.

Э.В. Жук, рассматривая основания отмены дарения в российском гражданском законодательстве, указывает на существующие в отечественной доктрине предложения по продлению запрета дарения, установленного ст. 575 ГК РФ, бывшим государственным служащим в связи с совершенным ими ранее исполнением служебных обязанностей. Автор заключает, что подобные предложения заслуживают внимания, но успешная реализация подобных инициатив в российской правовой системе вызывает вопросы [117, с. 271-272]. Гораздо более интересная новелла предлагалась в свое время К.Б. Новиковым: данный автор предлагал предусмотреть за дарителем право отменить дарение не только в том случае, если одаряемый совершил покушение на жизнь или здоровье дарителя, но также если он совершил иные противоправные действия в его отношении, и этот факт признан вступившим в силу решением суда либо не оспаривается одаряемым [149, с. 16]. На взгляд автора, введение подобной новеллы лишь усложнит общественные отношения в сфере дарения недвижимого имущества, породит не существовавшие ранее споры.

Подытоживая рассуждения на тему добросовестности участников договора дарения, в особенности дарения недвижимого имущества, следует еще раз отметить, что принципы добросовестности и разумности направлены на недопущение получения выгоды от противозаконных действий и действий с противоправной целью. Соответственно, наиболее вероятными представляются ситуации, в которых дарение недвижимости используется как вознаграждение за различного рода противоправные действия (например, в коррупционных схемах) и для отчуждения недвижимости с целью нанесения вреда кредиторам. Так как недвижимость является одним из наиболее дорогостоящих видов собственности, неудивительно, что недобросовестные лица, не способные погасить свою задолженность перед кредиторами, прибегают к различного рода мнимым и притворным сделкам. В общем виде,

можно сформулировать следующее требования, касающиеся реализации разумности принципов разумности и добросовестности в сделках дарения недвижимого имущества: дарение недвижимости должно осуществляться безвозмездно, без намерения получить имущественную выгоду за счет других лиц, нанести вред их права и законным интересам.

Что касается коммерческих юридических лиц, то, ввиду их общей нацеленности на получение прибыли, извлечение выгоды, сделки дарения между ними, кроме обычных подарков, запрещены законодателем. И.А. Семкина связывает это в первую очередь с налоговыми обязанностями коммерческих лиц [159, с. 85]. Тем не менее, в некоторых случаях дарение в сфере взаимоотношений между коммерческими лицами возможно. В частности, прощение долга в доктрине гражданского права нередко ставится с ним в один ряд. Помимо этого, в судебной практике есть указание на возможность осуществления сделок по безвозмездной передаче имущества в рамках взаимоотношений между основными и дочерними обществами, что объясняется необходимостью перераспределения материальных благ между ними.

Тем не менее, общие правила о необходимости разумного и добросовестного поведения сторон гражданских правоотношений подразумевают невозможность совершения договора дарения таким образом, чтобы его исполнение, то есть передача объекта недвижимости, нарушало права и законные интересы других лиц, как являющихся участниками сделки, так и не являющиеся таковыми. Весьма важно учитывать это обстоятельство в контексте предложенных ранее поправок в ст. 302 ГК РФ, поскольку их внесение в российское гражданское законодательства будет подразумевать необходимость борьбы с цепочками сделок, совершаемых мошенниками. В то же время, необходимо учитывать, что не всякая передача имущества, даже если она совершена вскоре после его приобретения, направлена на извлечение выгоды с противоправной целью.

В общем и целом, применение принципов разумности и добросовестности в отношениях, возникающих в связи дарением объектов недвижимости, следует понимать как руководство основополагающими началами гражданского права, в соответствие с которыми совершение сделок дарения недвижимого имущества, направленных на нарушение норм закона или прав иных участников гражданского оборота, является недопустимым, а целенаправленное причинение вреда правам и законным интересам других лиц противоправно по своей природе вне зависимости от того, в какую форму оно облечено.

Заключение

В настоящем исследовании изучались вопросы, связанные с реализацией принципов разумности и добросовестности в различных сделках, при которых заключаются договоры о приобретении права собственности на недвижимое имущество. Исходя из этого, был поставлен ряд задач, указанных во введении, было проведено исследование общественных отношений, складывающихся в связи с заключением договоров о приобретении недвижимого имущества, разработаны положения, выносимые на защиту диссертации, сделаны определенные заключения и выводы.

В первой главе диссертационного исследования рассматривался теоретический базис применения оценочных категорий разумности и добросовестности в гражданском праве, формулировки соответствующих гражданско-правовых принципов и взаимосвязи доктринальных подходов в данной области с существующим нормативно-правовым регулированием и правоприменительной практикой. Проводились рассуждения на тему взаимной связи и соотношения правовых понятий разумности и добросовестности, а также на предмет их теоретического соотношения. Были сделаны выводы о том, что разумность может играть как роль общеправового подхода, так и в определенном контексте иметь вспомогательный характер по отношению к принципу добросовестности.

Обоснованно указано, что понятие разумности используется с целью оценки поведения субъектов гражданских правоотношений на предмет их непротиворечивости, соответствия устоявшимся практикам, согласованности правовой и экономической составляющей сделки, соблюдения прав и законных интересов различных участников гражданских правоотношений. Отмечена определенная взаимосвязь разумности с экономической составляющей сделки, и подчеркнуто, что разумным следует считать такое поведение, при котором учитываются интересы всех сторон, участвующих в правоотношении, имеется согласованность правовой и экономической

составляющей сделки, реальные намерения сторон существенным образом не отличаются от декларируемых, а из известных обстоятельств никаким образом не явствует то, что она совершалась с целью обойти действие норм закона или нанести ущерб законным интересам других лиц.

На основании исследования особенностей реализации понятия разумности в общественных отношениях, связанных с заключением договоров о приобретении недвижимости в собственность, разрабатывается авторское определение, сочетающее в себе различные подходы к пониманию того, чем является разумность в праве, объединяющее доктринальные позиции различных теоретиков в области права по смежным вопросам. Делаются выводы, касающиеся основной специфической черты гражданских правоотношений, связанных с переходом права собственности на недвижимость, – государственной регистрации.

В параграфе, посвященном принципу добросовестности, рассмотрены основные доктринальные и правоприменительные позиции, касающиеся гражданско-правового принципа добросовестности и раскрывающие его правовую сущность. Приведены суждения различных представителей российской правовой доктрины, изучены их подходы к пониманию и применению принципа добросовестности, при этом в качестве теоретической базы использованы как фундаментальные научные исследования, так и научные статьи.

Стоит отметить, что при рассмотрении принципа добросовестности необходимо учитывать его многоаспектность. К числу различных аспектов применения принципа добросовестности можно отнести и презумпцию добросовестности участников гражданских правоотношений, и запрет на злоупотребление правом, и раскрытие ряда правовых институтов через понятие добросовестности (понятие добросовестности приобретения, приобретательной давности и др.). Однако, в ходе данного исследования автор исходил в первую очередь из предпосылки о том, что принцип добросовестности направлен на оценку поведения субъектов гражданских

правоотношений. Из оценки поведения на предмет добросовестности следует правомерность или неправомерность удовлетворения требований того или иного лица, защиты прав, о наличии которых у себя это лицо заявляет.

Также проанализированы ключевые особенности, связанные с реализацией принципа добросовестности в общественных отношениях, складывающихся в связи с совершением сделок по переходу права собственности на объекты недвижимости. Исследованы доктринальные источники и судебная практика, демонстрирующая характерные черты, присущие правоотношениям, включающим в себя государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество и получение информации о предмете сделки.

Далее произведено соотношение использования оценочных категорий разумности и добросовестности в различных правовых системах. Сделан выборочный сравнительный анализ, из которого становится ясно, что правовая категория добросовестности в большей степени присуща континентальным правовым системам, нежели правовым системам общего права. Однако, устоявшиеся правовые традиции не мешают странам англосаксонской правовой семьи постепенно имплементировать принцип добросовестности в собственные гражданско-правовые отрасли. Представляется, что популярность данного гражданско-правового принципа обусловлена как опорой на здравый смысл, так и ростом многообразия гражданских правоотношений при относительном дефиците регулирующих норм, потребностью в гибкости при правоприменении.

Примечательно, что в российской правовой доктрине по-прежнему имеются споры относительно того, следует ли включать принцип добросовестности в число основных принципов российского гражданского права. Признавая, что оценочные категории не должны замещать собой формально-определенные нормы права, необходимо признать, что включение добросовестности в ст. 1 ГК РФ и ее причисление к числу основных начал российского законодательства законодателем позволяют уверенно

рассматривать добросовестность как один из основных принципов. Более точно сформулированным здесь представляется выражение о том, что добросовестность является «общим правилом» – действительно, добросовестность общим правилом осуществления гражданских прав. По умолчанию подразумевается, что гражданские права и обязанности должны осуществляться добросовестно. Справедливо и обратное: подразумевается, что гражданские права осуществляются тем или иным лицом добросовестно и в рамках закона до тех пор, пока не доказано обратное.

Обосновано, что оценочные категории разумности и добросовестности направлены на компенсацию дефицита казуального правового регулирования, и изначально были присущи правовым системам романо-германской правовой семьи, где источником права является закон. Прецедентное право позволяет отказаться от использования данных оценочных категорий ввиду того, что судебный прецедент своим действием охватывает большее число частных правоотношений во всем их многообразии. Тем не менее, регулирующий потенциал прецедентного права отнюдь не безграничен, и потребность в использовании оценочных категорий возникает и там. Это подтверждается расширяющейся практикой применения принципа добросовестности в странах общего права, например, Канаде и Южно-Африканской Республике.

Сделаны выводы о том, что разумность и добросовестность являются оценочными категориями, дальнейшее развитие которых лежит в плоскости доктрины и судебной практики, а не строгих формально-определенных правовых норм. Именно необходимость гибкого регулирования гражданских правоотношений с учетом обстоятельств конкретных дел и поведения конкретных участников гражданских правоотношений делает их востребованными. Отмечается, что определение принципов разумности и добросовестности можно дать лишь касательно отдельных аспектов их применения, а не в целом, и что имеется взаимосвязь между применением принципов разумности и добросовестности и правовыми традициями различных стран, однако наблюдается тенденция по росту популярности

правовой категории добросовестности в тех странах, где ранее она не применялась.

На основе этого даются следующие авторские определения:

– принципа разумности в общественных отношениях, складывающихся при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества, – это основополагающее начало, используемое для определения правомерности поведения субъектов гражданских правоотношений на основе соответствия распространенным практикам делового оборота, требованиям о непротиворечивости, согласованности формы и действительного назначения сделки, а также принятия надлежащих мер по получению юридически значимой информации об объекте недвижимости, являющемся предметом сделки, и сведений, влияющих на право и способность собственника по своему усмотрению отчуждать недвижимое имущество;

– принцип добросовестности в общественных отношениях, складывающихся в результате заключения договоров о приобретении недвижимого имущества, – это основополагающее начало, используемое для определения правомерности поведения субъектов гражданских правоотношений на основе соответствия нормам закона, распространенным практикам делового оборота, а также отсутствия признаков обмана или попытки ввести в заблуждение относительно значимой информации об объекте недвижимости, являющемся предметом сделки, либо доказательств наличия намерений иным образом нарушить права и законные интересы других лиц.

Также введено понятие действительного возмездного характера сделки. Обосновано, что в интересах реализации принципов разумности и добросовестности в том смысле, который заложил в данные понятия законодатель, под действительным возмездным характером сделки следует понимать действительность и соразмерность встречного представления по договору, предметом которого является переход права собственности на недвижимое имущество. Отмечается, что нарушение действительного

возмездного характера сделки является признаком намерения нарушить права или законные интересы других лиц кем-либо из сторон правоотношений по переходу права собственности на объект (объекты) недвижимости. Нарушение действительного возмездного характера означает, что одна из сторон получает в результате перехода права собственности не обоснованную объективными обстоятельствами выгоду.

Помимо этого, действительный возмездный характер сделки в общественных отношениях, складывающихся в результате заключения договоров о приобретении недвижимого имущества, может нарушаться вследствие одностороннего неисполнения обязательств или изменения условий сделки. Представляется, что предложенное доктринальное понятие может быть использовано при исследованиях различных сфер гражданских правоотношений, в том числе никак не связанных с темой настоящей диссертационной работы. Однако, в контексте применения понятий разумности и добросовестности необходимо отметить, что представляют интерес в первую очередь те случаи, когда сторона желает прикрыть неисполнение взятых на себя обязательств какими-то требованиями или утверждениями, вводящими в заблуждение относительно хода сделки; предоставить доказательства, искажающие истинную сущность правоотношений.

Помимо этого, рассмотрены особенности реализации принципов разумности и добросовестности в результате заключения договоров купли-продажи недвижимости. Отдельно исследуются вопросы, связанные с реализацией принципа разумности. На основе анализа научной литературы и судебной практики подтверждаются сделанные ранее выводы о том, что понятие разумности может носить как общий, так и вспомогательный характер. Судебная практика, в которой осуществляется применение понятия разумности, значительно менее обширна, чем судебная практика, в которой применяются нормы ГК РФ, оперирующее добросовестностью. Отмечено, что должная осмотрительность тесно связана с разумностью. Указано на связь

разумной цены с целеполаганием, согласованностью между экономической и правовой составляющей сделки, упоминается о понятии разумного срока как отдельного понятия, связанного с принципом разумности.

Обосновано, что понятие разумной цены может использоваться для выявления несоответствия реальных целей сделки декларируемым, наличия намерений иных, нежели получение законных прав в результате заключения договора. Разумность цены – то есть такие ее значения, которые не сильно отличаются от средних для определенного товара в определенном месте и сегменте рыночных отношений – является весьма информативным индикатором того, что использованная сторонами договорная конструкция, правовая составляющая сделки, не находится в явной противоречии с ее экономической составляющей и реальными целями.

Выявление подобных противоречий весьма актуально в контексте оценки поведения субъектов гражданских правоотношений на предмет разумности и добросовестности. Также, во избежание нанесения вреда правам и законным интересам как непосредственных участников сделки, так и третьим лицам, необходимо, чтобы сделка осуществлялась на взаимовыгодных условиях и обязательства по ней исполнялись в действительности. Таким образом сформулировано упомянутое выше понятие действительного возмездного характера сделки. Хотя действительный возмездный характер и можно связать с понятием разумной цены, несоответствие ему не ограничивается ситуациями, в которых цена многократно занижена или чрезмерно завышена. Он означает совершение соразмерного встречного представления в целом.

Сформулирована позиция, согласно которой обращение к ЕГРН является неотъемлемой составляющей и признаком разумного поведения при заключении договора о приобретении недвижимого имущества. Отмечен ряд проблемных моментов, связанных с реализацией должной осмотрительности в современных условиях, на основании чего сделаны предложения по совершенствованию законодательных норм о регистрации недвижимости.

Автор исходит из того, что ЕГРН наделен функциями по информированию рядовых участников гражданского оборота о правах, которые другие лица имеют в отношении объектов недвижимости, а потребность в стабильности оборота недвижимого имущества обусловлена необходимостью защиты публичного порядка, государственных интересов, базирующихся на органичном развитии различных форм собственности и экономической системы страны. Исходя из этого, представляется целесообразным обеспечить возможность ознакомляться с информацией, содержащейся в ЕГРН, в целях обеспечения безопасности и информированности граждан и юридических лиц при совершении сделок с недвижимостью. В качестве меры обеспечения добросовестности граждан предлагается ввести необходимость указания причины получения выписки из ЕГРН.

Предложено ограничить срок предъявления виндикационного иска по ст. 302 ГК РФ при выбытии недвижимого имущества из владения пятнадцатью годами. Данный срок позволит пресечь возможность истребования недвижимого имущества у добросовестного приобретателя лицами, которые долгое время не были заинтересованы в его возврате, позволит избежать излишних споров в тех случаях, когда публично-правовые образования истребуют выморочное имущество, доли в составе общей собственности на недвижимость, иное выбывшее из владения недвижимое имущество спустя более чем пятнадцать лет после выбытия его из владения. Автор полагает, что надлежащее управление недвижимым имуществом, находящимся в собственности публично-правовых образований, позволит вернуть его в законное владение значительно быстрее, чем за пятнадцать лет, в случае его незаконного отчуждения.

Проанализировано понятие добросовестного приобретателя и сделан вывод о том, что понятие добросовестности приобретения носит характер презумпции, поскольку, в том случае, если в государственном реестре надлежащим образом был зарегистрирован переход права собственности, бремя доказывания недобросовестности приобретения, ложится на ту сторону,

которая желает оспорить право собственности добросовестного приобретателя. Стоит отметить, что статус добросовестного приобретателя дает лишь частичную защиту от притязаний со стороны других лиц, однако он носит характер правовой презумпции постольку, поскольку его лишение означает лишение защиты от требований законного собственника в принципе.

Характер понятия добросовестного приобретателя во многом основан на презумпции достоверности сведений, содержащихся в ЕГРН. Раскрываются признаки недобросовестности приобретения, к числу которых следует отнести: мошенничество или неосновательное обогащение; обман или введение в заблуждение; аффилированность с лицами, незаконность действий которых в рамках цепочки сделок с объектом недвижимого имущества доказана; действия, направленные на нанесение ущерба правам и законным интересам других лиц; фиктивность встречного представления или притворность сделки; изменение условий сделки в одностороннем порядке.

Также затронута тематика давностного владения как открытого и добросовестного владения имуществом. Упоминаются вопросы взаимосвязи уголовно-правовых норм (например, о мошенничестве) с гражданско-правовым понятием добросовестности и делается заключение о том, что понятие недобросовестности намного шире понятия мошенничества, и что суд первой инстанции не должен полностью полагаться на преюдициальные нормы при рассмотрении дел.

Сделано заключение, что добросовестность, как общее правило реализации гражданских правоотношений, одновременно и предполагается, и является необходимой для судебной защиты права. Первостепенной задачей суда представляется недопущение извлечения выгоды кем-либо из участников правоотношений из противоправных и/или недобросовестных действий. Отмечены различия в применении принципов разумности и добросовестности в различных категориях споров. Рассмотрена недобросовестность и неразумность участников гражданского оборота как предмет доказывания в суде. Проанализирована судебная практика и доктринальные источники, на

основании чего вновь подчеркнуто, что понятия неразумности и недобросовестности отнюдь не тождественны понятию попытки нарушения закона. Отмечено, что презумпция добросовестности требует учета всех обстоятельств, на которые ссылаются стороны, из нее следует то, что без веских оснований суд не должен выносить суждение о неразумности стороны.

Раскрыто значение презумпции добросовестности в гражданских правоотношениях по приобретению права собственности на недвижимое имущество. Роль презумпции добросовестности очевидна: она необходима для защиты прав и законных интересов участников гражданского оборота. В свете наличия такой презумпции возникает необходимость разграничения ситуаций, когда она действует, а когда – следует сделать вывод о недобросовестном и неразумном поведении стороны. Признаками явно недобросовестного поведения является несоответствие формы сделки ее содержанию, фиктивность, занижение цены, а также ряд других признаков.

Разработана практическая рекомендация по совершенствованию правового регулирования истребования недвижимого имущества из владения добросовестного приобретателя путем введения в ст. 302 ГК РФ нормы об истребовании недвижимого имущества у лица, которое получило его безвозмездно от добросовестного приобретателя. Предложено установить для такого лица тот же объем защиты права собственности на объект недвижимости, что и для добросовестного приобретателя в том случае, если добросовестный приобретатель являлся собственником в течение не менее чем трех лет. Данное предложение основано на той предпосылке, что право добросовестности приобретателя дарить недвижимое имущество другим лицам не должно никоим образом ограничиваться. В то же время, предложено установить срок в три года в целях предотвращения ситуаций, когда недобросовестные лица целенаправленно создают множество сделок.

Раскрыт ряд вопросов, связанных с такими видами договоров, как договор мены недвижимого имущества, аренды недвижимости с

последующим выкупом, ренты и пожизненного содержания с иждивением, предметом которых является недвижимое имущество.

Отмечено, что характерной чертой договора мены является его схожесть с договором купли-продажи, вследствие чего проблематика сделок по обмену объектов недвижимости схожа с таковой у сделок по купле-продаже. В первую очередь стоит отметить, что встречное представление должно быть реальным и обоюдным. Применение добросовестности и разумности в общественных отношениях, связанных с договором мены недвижимого имущества, также в целом схоже с таковым в общественных отношениях, связанных с договором купли-продажи. Обосновано, что значимым признаком недобросовестности и/или неразумности при обмене недвижимого имущества является неравноценность реально обмениваемого имущества с учетом доплаты (если она производится) более чем в два раза. Отмечено, что среди признаков разумности и добросовестности поведения сторон по договору мены недвижимого имущества главную роль играют реальность и адекватный характер встречного представления, реальность и соответствующих избранной правовой форме характер самой сделки

Как договор аренды с последующим выкупом, так и договор мены предусматривают несут в себе риски, связанные с неисполнением обязательств сторонами. В данном контексте наилучшим доказательством разумности и добросовестности приобретателя объекта недвижимости является своевременность и полнота внесения платежей, а иллюстрацией добросовестности лизинга или арендодателя при наличии договоренности о последующем переходе права собственности при наличии конфликта является достоверность представляемой информации о выполняемых другой стороной обязательствах.

На основе судебной практики формулируется предложение, актуальное как для научной доктрины, так и для правоприменения, о том, что поведение сторон, совершающих обмен недвижимости, следует считать не соответствующим требованиям разумности и добросовестности в том случае,

если рыночная стоимость обмениваемых объектов недвижимости различается более чем в два раза, и разница в рыночной стоимости предметов, передаваемых в рамках встречных представлений, в ходе отношений по договору мены никак не компенсирована до уровня, отличного менее чем в два раза, и не может объяснена экономическими параметрами обмениваемого имущества.

Рассмотрена реализация принципов разумности и добросовестности в общественных отношениях, складывающихся в результате заключения договоров дарения недвижимого имущества. Отмечено, что особенностью дарения является то, что подобные гражданские правоотношения иницируются волеизъявлением одного лица. Однако то, является ли договор дарения в строгом смысле односторонней сделкой, представляется предметом дискуссий. Соблюдение требований разумности и добросовестности подразумевает под собой, в первую очередь, использование правовой конструкции договора дарения по тому назначению, для которого она была введена в Гражданский кодекс Российской Федерации законодателем.

Прежде всего, дарение не должно совершаться в целях нанесения вреда правам и законным интересам третьих лиц. Также оно должно осуществляться добровольно и без цели получить какую-либо имущественную выгоду взамен передачи недвижимого имущества. В ходе данной работы отстаивается положение о том, что соблюдение реального возмездного характера сделки представляет значительную важность при оценке поведения сторон договоров о приобретении недвижимого имущества на предмет соответствия требованиям разумности и добросовестности. Отмечено, что для дарения играет роль соблюдение реальной безвозмездности, то есть ненаправленности действий сторон договора на получение материальной выгоды за счет другой стороны или третьих лиц.

Поставленная цель в ходе исследования достигнута, намеченные задачи выполнены. По итогам диссертационного исследования сформулированы теоретические положения и практические рекомендации, связанные с

реализацией принципа разумности и добросовестности в договорных отношениях по приобретению недвижимого имущества. Разработаны новые теоретические понятия, сформулированы предложения по совершенствованию правового регулирования реализации принципов разумности и добросовестности в общественных отношениях, в результате заключения договоров о приобретении недвижимого имущества.

Список литературы

Нормативные правовые акты

1. Канада. Законы. Гражданский кодекс Квебека (Civil Code of Québec) // Legis Québec. Official source : официальный сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/en/document/cs/ccq-1991> (дата обращения: 10.09.2022).
2. Республика Чили. Законы. Гражданский кодекс Республики Чили (Código Civil de Chile) // Biblioteca del Congreso Nacional de Chile : официальный сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=172986> (дата обращения: 10.09.2022).
3. Российская Федерация. Законы. Конституция Российской Федерации : [принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июля 2020 года (редакция от 04.10.2022)] // Российская газета. – 1993. – № 237.
4. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ [принят Государственной Думой 21.10.1994 (редакция от 31.10.2024)] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
5. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ [принят Государственной Думой 22.12.1995 (редакция от 08.07.2021)] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
6. Российская Федерация. Законы. Об ипотеке (залоге недвижимости) : федеральный закон от 16.07.1998 «№ 102-ФЗ [принят Государственной Думой 24.06.1997 (редакция от 12.06.2024)] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.

7. Российская Федерация. Законы. О приватизации государственного и муниципального имущества : федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ [принят Государственной Думой 30.11.2001 (редакция от 06.04.2024)] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 4. – Ст. 251.

8. Российская Федерация. Законы. О несостоятельности (банкротстве) : федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ [принят Государственной Думой 27.09.2002 (редакция от 07.10.2024)] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 43. – Ст. 4190.

9. Российская Федерация. Законы. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ [принят Государственной Думой 22.12.2004 (редакция от 08.08.2024)] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1. – Ст. 40.

10. Российская Федерация. Законы. О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации : федеральный закон от 24.07.2007 № 209-ФЗ [принят Государственной Думой 06.07.2007 (редакция от 29.05.2024)] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2007. – № 31. – Ст. 4006.

11. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ [принят Государственной Думой 18.12.2012 (редакция от 04.03.2013)] // Российская газета. – 2013. – № 3.

12. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации : федеральный закон от 16.12.2019 № 430-ФЗ [принят Государственной Думой 10.12.2019] // Российская газета. – 2019. – № 286.

13. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации : федеральный закон

от 21.12.2021 № 430-ФЗ [принят Государственной Думой 08.12.2021 (редакция от 28.06.2022)] // Российская газета. – 2021. – № 294.

Российские правоприменительные акты

14. По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е.В. Мокеева. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 13 июля 2021 г. № 35-П // Российская газета. – 2021. – № 166.

15. По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 22 июня 2017 г. № 16-П // Российская газета. – 2017. – № 144.

16. О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 15 декабря 2018 г. № 49 // Российская газета. – 2019. – № 4.

17. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации. Постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 2015. – № 8.

18. О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 // Российская газета. – 2012. – № 156.

19. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. // Российская газета. – 2010. – № 109.

20. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 16 января 2024 г. № 41-КГ23-65-К4 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 28.04.2024).

21. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 25 января 2022 г. № 5-КГ21-166-К2 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 10.03.2024).

22. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 2 апреля 2021 г. по делу № А17-6109/2019 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 10.10.2022).

23. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 24 сентября 2018 г. по делу № А32-45671/2015 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 10.10.2022).

24. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 17 апреля 2018 г. № 18-КГ18-28 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 02.05.2024).

25. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 13 февраля 2018 г. № 5-КГ17-242 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 02.05.2024).

26. Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 24 марта 2022 г. по делу № А08-14596/2017 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) :

сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 01.10.2022).

27. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 3 июня 2020 г. по делу № А55-20279/2019 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 15.04.2023).

28. Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 6 июля 2022 г. по делу № А66-6685/2020 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 15.02.2023).

29. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 5 марта 2022 г. по делу № А32-51756/2018 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 01.10.2022).

30. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 31 января 2022 г. по делу № А56-83217/2015 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 15.11.2022).

31. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 27 декабря 2021 г. по делу № А65-26506/2019 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 15.11.2022).

32. Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 21 июля 2021 г. по делу № А24-959/2021 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 04.02.2023).

33. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22 апреля 2021 г. по делу № А07-22814/2017 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 06.02.2023).

34. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30 января 2020 г. по делу № А55-20279/2019 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 15.04.2023).

35. Решение Арбитражного суда Омской области от 15 декабря 2022 г. по делу № А46-19678/2022 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 04.05.2023).

36. Решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 30 ноября 2022 г. по делу № А07-2126/2022 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 04.05.2023).

37. Решение Арбитражного суда Калининградской области от 9 июня 2022 г. по делу № А21-9281/2021 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 20.04.2023).

38. Решение Арбитражного суда Республики Саха от 18 мая 2022 г. по делу № А58-6204/2021 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 18.02.2023).

39. Решение Арбитражного суда Костромской области от 11 марта 2022 г. по делу № А31-5683/2021 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 01.10.2022).

40. Решение Арбитражного суда Красноярского края от 24 января 2022 г. по делу № А33-19897/2021 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 02.02.2023).

41. Решение Арбитражного суда Республики Хакасия от 19 ноября 2021 г. по делу № А74-10476/2021 // Интернет-ресурс «Судебные

и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 02.02.2023).

42. Решение Арбитражного суда Самарской области от 1 ноября 2019 г. по делу № А55-20279/2019 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 15.04.2023).

43. Решение Чулымского районного суда (Новосибирская область) от 5 июля 2021 г. по делу № 2-61/2021 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 19.09.2022).

44. Решение Шпаковского районного суда (Ставропольский край) от 3 марта 2021 г. по делу № 2-57/2020 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 19.09.2022).

45. Решение Боготольского районного суда (Красноярский край) от 25 ноября 2020 г. по делу № 2-413/2020 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 20.09.2022).

46. Решение Пластского городского суда (Челябинская область) от 23 ноября 2020 г. по делу № 2-515/2020 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 23.09.2022).

47. Решение Ордынского районного суда (Новосибирская область) от 5 ноября 2020 г. по делу № 2-795/2020 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 23.09.2022).

48. Решение Шпаковского районного суда (Ставропольский край) от 22 сентября 2020 г. по делу № 2-1634/2020 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 15.03.2023).

49. Решение Шпаковского районного суда (Ставропольский край) от 9 октября 2020 г. по делу № 2-1840/2020 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 23.09.2022).

50. Решение Шебекинского районного суда (Белгородская область) от 8 октября 2020 г. по делу № 2-1064/2020 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 23.09.2022).

51. Решение Павловского районного суда (Краснодарский край) от 15 сентября 2020 г. по делу № 2-115/2020 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 21.09.2022).

52. Решение Ордынского районного суда (Новосибирская область) от 10 сентября 2020 г. по делу № 2-455/2020 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 23.09.2022).

53. Решение Нелидовского городского суда (Тверская область) от 7 сентября 2020 г. по делу № 2-390/2019 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 21.09.2022).

54. Решение Буденновского городского суда (Ставропольский край) от 3 сентября 2020 г. по делу № 2-1039/2020 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 22.04.2023).

55. Решение Усть-Кутского городского суда (Иркутская область) от 29 июля 2020 г. по делу № 2-1014/2019 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 23.09.2022).

56. Решение Рудничного районного суда г. Прокопьевска (Кемеровская область) от 24 июля 2020 г. по делу № 2-122/2020 // Интернет-ресурс

«Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 26.09.2022).

57. Решение Сызранского районного суда (Самарская область) от 22 июля 2020 г. по делу № 2-229/2020 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 01.10.2022).

58. Решение Ленинградского районного суда г. Калининград (Калининградская область) от 20 мая 2020 г. по делу № 2-1281/2020 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 16.03.2023).

59. Решение Раменского городского суда (Московская область) от 16 апреля 2020 г. по делу № 2-1748/2020 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 24.02.2023).

60. Решение Пятигорского городского суда (Ставропольский край) от 7 февраля 2020 г. по делу № 2-3750/2019 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 18.09.2022).

61. Решение Выборгского районного суда (Город Санкт-Петербург) от 30 января 2020 г. по делу № 2-1742/2020 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 18.09.2022).

62. Решение Свердловского районного суда г. Костромы (Костромская область) от 20 января 2020 г. по делу № 2-236/2020 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 18.09.2022)

63. Решение Батайского городского суда Ростовской области от 10 января 2020 г. по делу № 2-581/2020 // Интернет-ресурс «Судебные и

нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 24.02.2023).

64. Решение Ельнинского районного суда (Смоленская область) от 3 февраля 2016 г. по делу № 2-340/2015 // Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты Российской Федерации» (СудАкт.Ру) : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 23.09.2022).

Международные и иностранные правовые акты

65. Венская конвенция о праве международных договоров // The United Nations : официальный сайт. – Текст : электронный. – URL: https://www.un.org/ru/documents/decl_conv/conventions/law_treaties.shtml (дата обращения: 22.10.2022).

66. Единообразный торговый кодекс США // Cornell Law School : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://www.law.cornell.edu/ucc> (дата обращения: 27.08.2022).

67. Конвенция ООН о договорах полностью или частично морской международной перевозки грузов // The United Nations : официальный сайт. – Текст : электронный. – URL: https://www.un.org/ru/documents/decl_conv/conventions/carriage_of_goods.shtml (дата обращения: 22.10.2022).

68. Конвенция ООН по морскому праву // The United Nations : официальный сайт. – Текст : электронный. – URL: https://www.un.org/depts/los/convention_agreements/texts/unclos/unclos_r.pdf (дата обращения: 22.10.2022).

69. Статут Международного Суда (принят в г. Сан-Франциско 26.06.1945) // The United Nations : официальный сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://www.un.org/ru/icj/statut.shtml> (дата обращения: 15.01.2025).

Иностранные правоприменительные акты

70. The Judgment of The High Court Of Justice Business And Property Courts Of England And Wales King's Bench Division (Commercial Court) on the Case No CL-2019-000281 (ABFA Commodities vs Petraco) // British and Irish Legal Information Institute (BAILII) Databases : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://www.bailii.org/ew/cases/EWHC/Comm/2024/147.html> (дата обращения: 28.05.2024).

Научные статьи и монографии

71. Абрамова, А.И. Правовые понятия в общем цикле развития российского законодательства / А.И. Абрамова // Журнал российского права. – 2017. – № 11. – С. 34-42. – ISSN 1605-6590.

72. Абросимов, А.В. К вопросу о критериях разумности и добросовестности в российском гражданском праве / А.В. Абросимов // Гражданское право. – 2023. – № 4. – С. 26-28. – ISSN 2070-2140.

73. Абросимов, А.В. К вопросу о принципе добросовестности в материальном и процессуальном праве / А.В. Абросимов // Общество и право. – 2023. – № 3. – С. 140-143. – ISSN 1727-4125.

74. Абросимов, А.В. К вопросу о соотношении гражданско-правового принципа добросовестности и норм о преюдиции / А.В. Абросимов // Мировой судья. – 2023. – № 9. – С. 20-24. – ISSN 2072-4152.

75. Абросимов, А.В. Некоторые аспекты применения гражданско-правового принципа добросовестности при определении приобретательной давности / А.В. Абросимов // Вестник Российской Правовой Академии. – 2024. – № 1. – С. 117-124. – ISSN – 2072-9936.

76. Абросимов, А.В. Особенности применения принципа добросовестности в российском гражданском праве / А.В. Абросимов // Адвокатская практика. – 2024. – № 2. – С. 2-7. – ISSN 1999-4826.

77. Абросимов, А.В. Применение принципа добросовестности в договорах мены недвижимого имущества / А.В. Абросимов // Юридический мир. – 2023. – № 8. – С. 25-28. – ISSN 1811-1475.

78. Абросимов, А.В. Применение принципа добросовестности при оценке сделок в рамках банкротства / А.В. Абросимов // Российский судья. – 2023. – № 12. – С. 15-19. – ISSN 1812-3791.

79. Абросимов, А.В. Принцип добросовестности в российском гражданском праве и зарубежных правовых системах / А.В. Абросимов // Legal bulletin. – 2022. – № 4. Том 7. – С. 90-98. – ISSN 2658-5448. – Текст : электронный. – DOI отсутствует. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/printsip-dobrosovestnosti-v-rossiyskom-grazhdanskom-prave-i-zarubezhnyh-pravovyh-sistemah> (дата обращения: 20.01.2025).

80. Абросимов, А.В. Разумность как понятие, принцип и оценочная категория российского гражданского права / А.В. Абросимов // Право и экономика. – 2023. – № 3 (421). – С. 11-14. – ISSN 0869-7671.

81. Абросимов, А.В. Роль и значение принципа добросовестности в российском гражданском праве / А.В. Абросимов // Пробелы в российском законодательстве. – 2022. – № 5. – С. 305-310. – ISSN 2072-3164.

82. Абросимов, А.В. Роль и применение оценочной категории разумности в российском гражданском праве / А.В. Абросимов // Юрист. – 2023. – № 11. – С. 32-36. – ISSN 1812-3929.

83. Агарков, М.М. Проблема злоупотребления правом в современном гражданском праве / М.М. Агарков // Известия Академии наук СССР. Отделение экономики и права. – 1946. – № 6. – С. 426–429. – ISSN 1563-1389.

84. Алдарова, Т.М. Критерии признания сделок мнимыми и притворными: бухгалтерский, аудиторский и юридический подходы / Т.М. Алдарова // Международный бухгалтерский учет. – 2018. – № 9. – С. 992-1006. – ISSN 2073-5081.

85. Александров, Г.А. Рента и рентные отношения в недропользовании: объективные основы / Г.А. Александров, И.В. Вякина, Г.Г. Скворцова // ПСЭ. – 2016. – № 3. – С. 46-51. – ISSN 1996-7888.

86. Ананьин, Д.М. Процессуальная активность суда в противодействии злоупотреблениям процессуальными правами / Д.М. Ананьин // Электронное приложение к Российскому юридическому журналу. – 2019. – № 4. – С. 87-91. – ISSN 2219-6838.

87. Арнаева, Б.В. Добросовестный приобретатель как субъект права в гражданских правоотношениях / Б.В. Арнаева, Т.И. Борлыкова, В.Б. Горяев [и др.] // Аграрное и земельное право. – 2019. – № 7. – С. 43-45. – ISSN 1815-1329.

88. Аскарлов А.Д. Формирование рыночной цены и рыночное равновесие / А.Д. Аскарлов, Р.И. Рафиков // Скиф. Вопросы студенческой науки. – 2023. – № 5. – С. 642-646. – ISSN 2587-8204.

89. Аштаева, С.С. Об отдельных аспектах договора дарения / С.С. Аштаева, С.В. Бадмаев, Р.А. Манджиев [и др.] // Аграрное и земельное право. – 2020. – № 11. – С. 189-191. – ISSN 1815-1329.

90. Аштаева, С.С. Правовая сущность договора дарения / С.С. Аштаева, В.Н. Лиджиев, Н.В. Цуглаева [и др.] // Аграрное и земельное право. – 2020. – № 12. – С. 68-70. – ISSN 1815-1329.

91. Батрова, Т.А. Правовая оценка злоупотребления правом при совершении сделки: коллизии законодательства и правовые средства их разрешения / Т.А. Батрова // Юридическая наука и практика: Вестник Нижегородской академии МВД России. – 2017. – № 3. – С. 47-53. – ISSN 2078-5356.

92. Баширина, Е.Н. Некоторые практические аспекты приобретения права собственности по давности владения / Е.Н. Баширина, Н.В. Фирсова // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2020. – № 10-3. – С. 12-15. – ISSN 2500-1000.

93. Беседкина, Н.И. Вопросы разумности в системе частного права / Н.И. Беседкина // Право и управление. – 2022. – № 2. – С. 18-23. – ISSN 2224-9133.

94. Беседкина, Н.И. Основные правовые подходы к содержанию понятия «разумность» как оценочной категории и принципа разумности в теории права / Н.И. Беседкина // Образование и право. – 2015. – № 1-2. – С. 60-74. – ISSN 2076-1503.

95. Беседкина, Н.И. Разумность, добросовестность и справедливость в системе оценочных категорий частного права / Н.И. Беседкина // Образование и право. – 2016. – № 2. – С. 98-105. – ISSN 2076-1503.

96. Беседкина, Н.И. Разумность как принцип, категория, целевое требование и один из критериев юридической техники / Н.И. Беседкина // Образование и право. – 2017. – № 7. – С. 57-64. – ISSN 2076-1503.

97. Богданова, Е.Е. Принцип добросовестности в договорных отношениях в российском и зарубежном праве / Е.Е. Богданова // Актуальные проблемы российского права. – 2014. – № 7. – С. 1363-1369. – ISSN 1994-1471.

98. Богомолова, Н.А. Приобретательная давность в контексте реформирования гражданского законодательства / Н.А. Богомолова, Н.В. Фирсова // Colloquium-journal. – 2020. – № 10. – С. 278-280. – ISSN 1938-4203.

99. Болтанова, Е.С. Единый государственный реестр недвижимости – новый информационный ресурс / Е.С. Болтанова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 7. – С. 14-23. – ISSN 2072-4098.

100. Булаевский, Б.А. Презумпция добросовестности в вещных правоотношениях / Б.А. Булаевский // Известия БГУ. – 2013. – № 6. – С. 121-125. – ISSN 2500-2759.

101. Булыгина, М.А. Договор мены недвижимого имущества / М.А. Булыгина // Марийский юридический вестник. – 2015. – № 1. – С. 131-134. – ISSN 2413-0664.

102. Вердиян, Г.В. Реализация принципа добросовестности в современном гражданском праве / Г.В. Вердиян // Финансы: теория и практика. – 2012. – № 3. – С. 50-56. – ISSN 2587-5671.

103. Виниченко, Ю.В. О презумпции добросовестности в российском праве / Ю.В. Виниченко // Ученые записки Казанского университета. Серия: Гуманитарные науки. – 2018. – № 2. – С. 285-301. – ISSN 1815-6126.

104. Винокуров, С.Н. Современная концепция добросовестности в обязательственном праве Франции, Германии, США и Англии / С.Н. Винокуров // Право и политика. – 2018. – № 8. – С. 1-12. – ISSN 1811-9018.

105. Власенко, Н.А. Разумность, право, правотворчество / Н.А. Власенко // Юридическая техника. – 2012. – № 6. – С. 121-125. – ISSN 2712-8520.

106. Вронская, М.В. Назначение и функции презумпции добросовестности участников предпринимательских правоотношений / М.В. Вронская, Е.О. Василенко // Территория новых возможностей. – 2021. – № 4. – С. 148-155. – ISSN 2073-3984.

107. Гаврилов, Ю.В. Значение принципа добросовестности в системе принципов российского гражданского права / Ю.В. Гаврилов // Вестник Балтийского федерального университета им. И. Канта. Серия: Гуманитарные и общественные науки. – 2015. – № 9. – С. 86-93. – ISSN 2500-3216.

108. Голубцов, В.Г. Субъективная добросовестность в структуре общего понятия добросовестности / В.Г. Голубцов // Вестник Пермского университета. Юридические науки. – 2019. – № 45. – С. 490-518. – ISSN 1995-4190.

109. Грибов, Н.Д. Доктрина запрета противоречивого поведения / Н.Д. Грибов // Актуальные проблемы российского права. – 2020. – № 3. – С. 128-135. – ISSN 1994-1471.

110. Грибовский, С.В. Диапазон рыночной стоимости как наиболее вероятной цены сделки: необходимость и возможные способы его оценки /

С.В. Грибовский // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2012. – № 10. – С. 56-59. – ISSN 2072-4098.

111. Давыденкова, Е.Ю. Обособленный спор в деле о несостоятельности как средство защиты прав и законных интересов участников дела / Е.Ю. Давыденкова // Вестник науки. – 2023. – № 11. – С. 294-296. – ISSN 2712-8849.

112. Данилова, И.И. Конституционные основы презумпции добросовестности в налоговом праве / И.И. Данилова // In situ. – 2022. – № 10. – С. 140-144. – ISSN 2411-7161.

113. Дарков, А.А. Анализ основных проблем, возникающих при применении правовых норм о договоре дарения / А.А. Дарков // Закон и право. – 2019. – № 2. – С. 69-75. – ISSN 2073-3313.

114. Дозорцев, В.А. Недобросовестная конкуренция или несправедливая? / В.А. Дозорцев // Юридический мир. – 1997. – № 4. – С. 29-33. – ISSN 1811-1475.

115. Евангелевская, Л.В. Занижение стоимости в возмездных договорах, как скрытое дарение / Л.В. Евангелевская // Гуманитарные и социальные науки. – 2010. – № 3. – С. 161-174. – ISSN 2070-1403.

116. Емельянович, А.И. Особенности договора дарения / А.И. Емельянович // Социально-экономические исследования, гуманитарные науки и юриспруденция: теория и практика. – 2016. – № 5. – С. 88-92. – ISSN отсутствует.

117. Жук, Э.В. Основные направления совершенствования правового регулирования договора дарения в Российской Федерации / Э.В. Жук // Среднерусский вестник общественных наук. – 2016. – № 6. – С. 265-275. – ISSN 2071-2367.

118. Заботкин, А.О. Действие презумпции добросовестности в нормах о виндикации в российском гражданском праве / А.О. Заботкин // Манускрипт. – 2017. – № 12-3. – С. 61-63. – ISSN 2618-9690.

119. Иванова, С.А. Возможности повышения результативности способов защиты права собственности на недвижимое имущество посредством механизмов единого государственного реестра недвижимости / С.А. Иванова // Образование и право. – 2022. – № 6. – С. 150-153. – ISSN 2076-1503.

120. Иванова, С.А. Гражданское общество и частноправовые отношения в Российской Федерации / С.А. Иванова // Образование и право. – 2016. – № 10. – С. 13-20. – ISSN 2076-1503.

121. Иванова, Ю.А. Принцип свободы договора в гражданском праве / Ю.А. Иванова, Л.Н. Меняйло, В.И. Федулов // Вестник Московского университета МВД России. – 2018. – № 5. – С. 69-71. – ISSN 2073-0454.

122. Иванов, Д.А. Основные признаки договора лизинга / Д.А. Иванов // Вестник экономической безопасности. – 2016. – № 2. – С. 117-120. – ISSN 2414-3995.

123. Изотов, Ю.Г. Договор мены и законное платёжное средство: проблема заменяемости / Ю.Г. Изотов // Вопросы российской юстиции. – 2021. – № 15. – С. 907-916. – ISSN 2411-5754.

124. Иншакова, А.О. Трудности использования оценочных категорий в межотраслевых юридических исследованиях: причины и следствия / А.О. Иншакова // Legal Concept. – 2019. – № 2. – С. 6-11. – ISSN 2078-8495.

125. Кабаева, О.А. Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением / О.А. Кабаева // Проблемы науки. – 2017. – № 10. – С. 80-84. – ISSN 2413-2101.

126. Ключникова, Я.А. Основные направления совершенствования проекта Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» / Я.А. Ключникова // Вестник РГГУ. Серия: Экономика. Управление. Право. – 2015. – № 1. – С. 141-147. – ISSN 2073-6304.

127. Ковалева, О.А. Некоторые проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве жилья / О.А. Ковалева, Е.А. Гагал // Вестник ННГУ. – 2017. – № 2. – С. 134-138. – ISSN 1993-1778.

128. Комиссарова, Е.Г. Требования добросовестности, разумности и справедливости как гражданско-правовые аксиомы / Е.Г. Комиссарова, О.А. Кузнецова // *Ex jure*. – 2023. – № 3. – С. 84-98. – ISSN 2619-0648.

129. Коломиец, Д.Ю. О правовом содержании базовых категорий в сфере государственной регистрации объектов недвижимости / Д.Ю. Коломиец // *Вестник РУДН. Серия: Юридические науки*. – 2016. – № 3. – С. 119-132. – ISSN 2313-2337.

130. Коновалов, А.В. Принцип разумности в гражданском праве / А.В. Коновалов // *Актуальные проблемы российского права*. – 2019. – № 8. – С. 11-21. – ISSN 1994-1471.

131. Коновалов, А.В. Принцип добросовестности в новой редакции гражданского кодекса Российской Федерации и в судебной практике / А.В. Коновалов // *Право. Журнал Высшей школы экономики*. – 2016. – № 4. – С. 4-14. – ISSN 2541-9234.

132. Конорезов, Н.А. К вопросу о судебном усмотрении в гражданском и арбитражном процессе / Н.А. Конорезов // *Теория и практика общественного развития*. – 2022. – № 8. – С. 82-85. – ISSN 1815-4964.

133. Концепция совершенствования общих положений обязательственного права России // *Бюллетень нотариальной практики*. – 2009. – № 3. – С. 14-32. – ISSN 2072-3652.

134. Крупина, В.Р. Принцип добросовестности юридических лиц в международном частном праве / В.Р. Крупина, И.И. Серкин // *Научный журнал «Эпомен»*. – 2020. – № 47. – С. 195-204. – ISSN 2686-6722.

135. Крусс, В.И. Конституционная презумпция добросовестности и проблемы ее отраслевой «конкретизации» / В.И. Крусс // *Юридическая техника*. – 2010. – № 4. – С. 276-289. – ISSN 2712-8520.

136. Кубрава, А.Б. Соотношение принципов свободы договора и добросовестности / А.Б. Кубрава // *Северо-Кавказский юридический вестник*. – 2019. – № 1. – С. 107-109. – ISSN 2074-7306.

137. Кузнецова, Н.В. Дискуссионные вопросы правоприменительного усмотрения / Н.В. Кузнецова, Л.П. Лапшина // Вестник Удмуртского университета. Экономика и право. – 2020. – № 1. – С. 165-169. – ISSN 2412-9593.

138. Кулаков В.В. Основные принципы гражданского права как особая форма права / В.В. Кулаков // Вестник Пермского университета. Юридические науки. – 2013. – № 4. – С. 185-192. – ISSN 1995-4190.

139. Курова, Н.Н. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: Актуальные вопросы / Н.Н. Курова, П.В. Тараканов // NOMOTNETIKA: Философия. Социология. Право. – 2016. – № 10. – С. 120-126. – ISSN 2712-746X.

140. Лескова, Ю.Г. Договор мены в Гражданском кодексе: история становления и развития в России / Ю.Г. Лескова, А.Р. Харетлук // Научный журнал КубГАУ. – 2016. – № 117. – С. 566-583. – ISSN 1990-4665.

141. Ловчикова, Ю.В. Принцип свободы договора в гражданском праве: особенности и пределы / Ю.В. Ловчикова // Электронное приложение к Российскому юридическому журналу. – 2021. – № 4. – С. 76-81. – ISSN 2219-6838.

142. Лугманов, Р.Р. Принцип добросовестности как средство развития права / Р.Р. Лугманов // Право и политика. – 2021. – № 5. – С. 60-75. – ISSN 1811-9018.

143. Лукина, А.А. Договор дарения / А.А. Лукина, Я.С. Гришина // Вопросы науки и образования. – 2019. – № 24. – С. 29-37. – ISSN 2542-081X.

144. Майборода, Т.Ю. К вопросу о классификации оценочных понятий в гражданском праве / Т.Ю. Майборода // Universum: экономика и юриспруденция. – 2019. – № 8-9. – С. 4-8. – ISSN 2500-3992.

145. Мамонтов, В.А. Проблема реализации принципа разумности в российском гражданском праве / В. А. Мамонтов // Вестник Московского университета МВД России. – 2018. – № 6. – С. 87-90. – ISSN 2073-0454.

146. Микрюков, В.А. Принцип добросовестности — новый нравственный ограничитель гражданских прав / В.А. Микрюков // Журнал российского права. — 2013. — № 6. — С. 17-24. — ISSN 1605-6590.

147. Мотлохова Е.А. Единый государственный реестр недвижимости: истоки и современное состояние / Е.А. Мотлохова // Вестник Хабаровского государственного университета экономики и права. — 2018. — № 4-5. — С. 47-53. — ISSN 2618-9526.

148. Мураев, П.П. Оценочные категории в теории и практике материального и процессуального права / П.П. Мураев, А.В. Миликова // Legal Concept. — 2019. — № 2. — С. 30-34. — ISSN 2078-8495.

149. Новиков, К.Б. Отмена дарения: направления совершенствования законодательства / К.Б. Новиков // Современная наука. — 2016. — № 4. — С. 14-16. — ISSN 2079-4401.

150. Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены // Имущественные отношения в РФ. — 2003. — № 1. — С. 55-72. — ISSN 2072-4098.

151. Оносов, Ю.В. Теоретические основы исследования правоприменительного усмотрения / Ю.В. Оносов // Вестник УЮИ. — 2020. — № 4. — С. 25-31. — ISSN 1729-9187.

152. Павликов, С.Г. К Вопросу о конституционных основах и принципах регулирования экономических отношений / С.Г. Павликов // Образование и право. — 2018. — № 7. — С. 107-111. — ISSN 2076-1503.

153. Пархоменко, И.К. Понятие «разумность» как оценочная категория и особенности ее применения в российском законодательстве / И. К. Пархоменко // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. — 2017. — № 4-6. — С. 154-155. — ISSN 2073-0071.

154. Покровский, И.А. Основные проблемы гражданского права : монография / И. А. Покровский. — Москва : Статут, 2020. — 351 с. — 300 экз. — ISBN 978-5-8354-1635-6.

155. Пономаренко, Б.К. Доктрина эстоппель в гражданском праве России / Б.К. Пономаренко // Скиф. Вопросы студенческой науки. – 2019. – № 3. – С. 24-33. – ISSN 2587-8204.

156. Ручкина, Г.Ф. Правовые средства охраны отношений в сфере приобретения права собственности на недвижимое имущество и транспортные средства / Г.Ф. Ручкина // Вестник МГОУ. Серия: Юриспруденция. – 2020. – № 2. – С. 81-95. – ISSN 2072-8557.

157. Рыбалко, П.С. Актуальные проблемы при ведении Единого государственного реестра недвижимости / П.С. Рыбалко, Н.О. Митрофанова // Интерэкспо ГЕО-Сибирь : сборник материалов XV Международного научного конгресса в 9 томах. Том 7 : Международная научно-технологическая конференция студентов и молодых ученых «Молодежь. Инновации. Технологии» ; под редакцией Т.Ю. Бугаковой [и др.]. – Новосибирск : СГУГиТ, 2019. – С. 269-275. – ISSN 2618-981X.

158. Рыженков, А.Я. Принцип добросовестности в обновленном гражданском законодательстве / А.Я. Рыженков // Пробелы в российском законодательстве. – 2013. – № 3. – С. 68-71. – ISSN 2072-3164.

159. Сёмкина, И.А. К вопросу о дарении с участием коммерческих организаций / И.А. Сёмкина // Скиф. Вопросы студенческой науки. – 2022. – № 6. – С. 81-86. – ISSN 2587-8204.

160. Синявская, М.С. Влияние канонического права на регулирование отношений, связанных с нарушением договора и его правовыми последствиями в современном европейском частном праве / М.С. Синявская // Ежегодник сравнительного права : сборник научных статей под редакцией Д.В. Дождева. – Москва : Статут, 2011. – С. 119-132. – ISBN 978-5-8354-0758-3.

161. Скловский, К.И. Применение норм о доброй совести в гражданском праве России / К.И. Скловский // Хозяйство и право. – 2002. – № 9. – С. 79-94. – ISSN 0134-2398.

162. Соломин, С.К. Теория добросовестности в российском гражданском праве: становление, развитие, перспективы / С.К. Соломин // Вестник ОмГУ. Серия: Право. – 2016. – № 2. – С. 75-85. – ISSN 1990-5173.

163. Сусликов, В.Н. Понятие возмездного договора в законодательстве Российской Федерации и зарубежных стран / В.Н. Сусликов, Д.А. Дюкарев // Пробелы в российском законодательстве. – 2014. – № 6. – С. 50-52. – ISSN 2072-3164.

164. Суханов, Е.А. Формирование и система частного и гражданского права (материалы конференции) / Е.А. Суханов // Вестник Московского университета. Серия 11. Право. – 2019. – № 6. – С. 106-109. – ISSN 0130-0113.

165. Ульянов, А.В. Добросовестность в гражданском праве / А.В. Ульянов // Журнал российского права. – 2014. – № 6. – С. 133-140. – ISSN 1605-6590.

166. Тимкина, Э.Ф. К вопросу о характере договора ренты / Э.Ф. Тимкина // Вестник ЧелГУ. – 2007. – № 7. – С. 46-49. – ISSN 2409-4102.

167. Третьякова, Т.Н. Понятие судебного усмотрения / Т.Н. Третьякова, Д.Т. Караманукян // International journal of professional science. – 2020. – № 2. – С. 5-8. – ISSN 2542-1085.

168. Хмелева, Т.И. Реализация принципов добросовестности и свободы договора в кредитных отношениях / Т.И. Хмелева, И.Ю. Кузнецова // Вестник СГЮА. – 2018. – № 5. – С. 108-115. – ISSN 2227-7315.

169. Чернякова, С.А. Защита прав граждан, участвующих в долевом строительстве многоквартирных домов / С.А. Чернякова // Сервис в России и за рубежом. – 2014. – № 9. – С. 171-186. – ISSN 1995-042X.

170. Чиркин, В.Е. Глобальные правовые системы, правовые семьи и их классификация / В.Е. Чиркин // Право. Журнал Высшей школы экономики. – 2017. – № 4. – С. 18-30. – ISSN 2541-9234.

171. Чуканов, С.Н. Понятие принципа добросовестности в гражданском праве и негативные аспекты применения / С.Н. Чуканов // Молодой ученый. – 2021. – № 27. – С. 231-234. – ISSN 2072-0297.

172. Шелепина, Е.А. Принцип добросовестности в гражданском праве: особенности применения в суде и правовые последствия / Е.А. Шелепина // Образование и право. – 2019. – № 11. – С. 112-116. – ISSN 2076-1503.

173. Шеметова, Н.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: проблемы осуществления / Н.Ю. Шеметова // Юрист-Правовед. – 2015. – № 4. – С. 98-102. – ISSN 1817-7093.

174. Шувалов, И.И. Доктрина добросовестного и разумного поведения участников предпринимательской деятельности / И.И. Шувалов // Экономика. Право. Общество. – 2021. – № 3. – С. 19-25. – ISSN 2411-118X.

175. Шундигов, К.В. Судебное усмотрение как проявление самоорганизационного начала в правоприменительной практике / К.В. Шундигов // Образование и право. – 2021. – № 7. – С. 179-184. – ISSN 2076-1503.

176. Шупицкая, О.Н. Конституционализация права и правовая система / О.Н. Шупицкая // Юридический вестник Дагестанского государственного университета. – 2018. – № 4. – С. 105-113. – ISSN 2224-0241.

177. Чувилина, А.С. Государственная регистрация прав на недвижимость / А.С. Чувилина // Вестник науки и образования. – 2021. – № 1-2. – С. 53-56. – ISSN 2312-8089.

178. Якимова, Е.С. Некоторые вопросы оспаривания сделок должника при банкротстве / Е.С. Якимова // Образование и право. – 2020. – № 4. – С. 199-207. – ISSN 2076-1503.

179. Aryan, S. The Good Faith Principle and Its Consequences in Pre-Contractual Period: A Comparative Study on English and French Law / S. Aryan, B. Mirabbasi // Journal of Politics and Law. – 2016. – № 2. – P. 232-245. – ISSN 1913-9047.

180. Catterwell, R. Striking a Balance in Contract Interpretation: The Primacy of the Text / R. Catterwell // Edinburgh Law Review. – 2019. – № 1. – P. 52-74. – ISSN 1364-9809.

181. Gjin, G. An Overview of Good Faith as a Principle of Contractual Interpretation with Special References to the Albanian Law / G. Gjin, P. Zhaklina // *European Scientific Journal*. – 2017. – ESJ September edition. – P. 288-296. – ISSN 1857-7881.

182. Goode, R.M. The concept of «good faith» in English law / R.M. Goode // *Saggi, conferenze e seminari. Centro di studi e ricerche di diritto comparato e straniero*. – Roma : Centro di studi e ricerche di diritto comparato e straniero, 1992. – 12 p. – ISBN отсутствует.

183. Han, Y.Q. When West meets East: thinking big in Singapore over good faith in commercial contract law / Y.Q. Han // *Journal of Commonwealth Law*. – 2019. – № 1. – P. 317-362. – ISSN 2563-6448.

184. Hutchison, A. Good Faith In Contract: A Uniquely South African Perspective / A. Hutchison // *Journal of Commonwealth Law*. – 2019. – № 1. – P. 227-271. – ISSN 2563-6448.

185. Jukier, R. Good Faith in Contract: A Judicial Dialogue Between Common Law Canada and Québec / R. Jukier // *Journal of Commonwealth Law*. – 2019. – № 1. – P. 83-117. – ISSN 2563-6448.

186. Mackaay, E. Good faith in civil law systems. A legal-economic analysis / E. Mackaay // *Revista Chilena de Derecho Privado*. – 2012. – № 18. – P. 149-177. – ISSN 0718-0233.

187. MacQueen, H. The Principle of Good Faith in Contractual Performance: A Scottish-Canadian Comparison / H. MacQueen, S. O'Byrne // *Edinburgh Law Review*. – 2019. – № 3. – P. 301-331. – ISSN 1364-9809.

188. Priyono, E.A. The function of good faith principle in the application of freedom principle in franchise contract / E. A. Priyono, F. J. Priyono, R. B. Riyanto // *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. Volume 175. International Conference on Industrial Technology for Sustainable Development (ICon-ITSD), 25–26 October 2017, Makassar, Indonesia*. – 2018. – ISSN отсутствует. – Текст : электронный. – DOI 10.1088/1755-1315/175/1/012193. –

URL: <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1755-1315/175/1/012193> (дата обращения: 28.11.2022).

189. Reinhold, S. Good Faith in International Law / S. Reinhold // Journal of Law and Jurisprudence. – 2013. – № 2. – P. 40-63. – ISSN 2052-1871.

190. Rizky, A. The Principle of Good Faith in The Choice of Law of Foreign Direct Investment Contracts in Indonesia / A. Rizky, Y.S. Hilda, D.P. Widhayani // Fiat Justisia. – 2018. – № 2. – P. 170-180. – ISSN 1978-5186.

191. Robertson, J.T. Good Faith as An Organizing Principle in Contract Law: Bhasin v Hrynew – Two Steps Forward & One Look / J.T. Robertson // Canadian Bar Review. – 2016. – № 3. – P. 809-866. – ISSN 0008-3003.

192. Szpotakowski, I. Polish and Chinese civil law perspectives on the principle of good faith / I. Szpotakowski // China And The Chinese In The Modern World. An Interdisciplinary Study. : сборник научных статей под редакцией Z. Kopania, I. Szpotakowski. – Łódź-Kraków : ArchaeGraph Wydawnictwo Naukowe, 2020. – P. 115-128. – ISBN 978-83-66709-18-8.

Диссертации и авторефераты диссертаций

193. Богданова, Е.Е. Добросовестность участников договорных отношений и проблемы защиты их субъективных гражданских прав : специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» : автореферат диссертации на соискание ученой степени доктора юридических наук // Богданова Елена Евгеньевна ; Российская правовая академия Министерства юстиции Российской Федерации. – Москва, 2010. – 64 с. – Библиогр.: с. 55-63. – Место защиты: Российская академия государственной службы при Президенте Российской Федерации.

194. Ключникова, Я.А. Правовое регулирование договора пожизненного содержания с иждивением : специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное

право» : автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук // Ключникова Ярославна Анатольевна ; Российский государственный гуманитарный университет. – Москва, 2005. – 28 с. – Библиогр.: с. 24. – Место защиты: Российский государственный гуманитарный университет.

195. Рогачев, Д.Н. Разумность как общеправовая категория : проблемы теории, техники, практики: специальность 12.00.01 «Теория и история права и государства; история учений о праве и государстве» : автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук // Рогачев Дмитрий Николаевич ; Нижегородская академия МВД России. – Нижний Новгород, 2010. – 36 с. – Библиогр.: с. 34-35. – Место защиты: Нижегородская академия МВД России.

196. Рудоквас, А.Д. Приобретательная давность и давностное владение : специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» : автореферат диссертации на соискание ученой степени доктора юридических наук // Рудоквас Антон Дмитриевич ; Санкт-Петербургский государственный университет. – Санкт-Петербург, 2012. – 44 с. – Библиогр.: с. 41-43. – Место защиты: Санкт-Петербургский государственный университет.

197. Татарников, А.В. Принципы разумности и добросовестности в гражданском праве России : специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» : автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук // Татарников Алексей Валентинович ; Московский университет МВД РФ. – Москва, 2010. – 30 с. – Библиогр.: с. 30. – Место защиты: Московский университет МВД РФ.

Источники из сети «Интернет»

198. Варламов, А.А. Кадастровая деятельность / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, Е.И. Аврунев // Москва : Форум, 2019. – 280 с. – ISBN 978-5-00091-576-9. – Текст : электронный. – URL: <https://ibooks.ru/bookshelf/361306/reading> (дата обращения: 04.03.2024).

199. Давид, Р. Основные правовые системы современности. Перевод В.А. Туманова // Электронная библиотека : сайт. – Текст : электронный. – URL: <http://dot.kostacademy.kz/bible/files/24885131.pdf> (дата обращения: 25.02.2022).

200. Ожегов, С. И. Толковый словарь русского языка. // Толковый словарь русского языка С.И. Ожегова в сети «Интернет» : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://slovarozhegova.ru> (дата обращения: 11.01.2022).

201. Росреестр. Сведения о сделках с недвижимостью // Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии : официальный сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://pkk.rosreestr.ru/portal/apps/Cascade/index.html?appid=833816ecb12741f09ffc1e49e789b893> (дата обращения: 31.07.2024).

202. Cambridge dictionary. Meaning of due diligence in English. // Словарь «Cambridge dictionary» : сайт. – Текст : электронный. – URL: <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/due-diligence> (дата обращения: 11.01.2022).

Приложение А
(информационное)

**Законопроект «О внесении изменений в Основы законодательства
Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года № 4462-I,
Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной
регистрации недвижимости» и Кодекс Российской Федерации
об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ»**

Пояснительная записка

В связи с необходимостью обеспечения прав и законных граждан при совершении сделок, сопровождающихся переходом прав на недвижимое имущество, представляется целесообразным разрешить получение сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Согласно ст. 1 Федерального закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях. Также государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении № 35-П от 13 июля 2021 г. указал на ЕГРН как на юридически значимый источник информации, посредством обращения к которому сторона договора, планирующая приобрести или передать права и обязанности, связанные с объектом недвижимого имущества, может проявить должную осмотрительность.

В связи с указанными выше обстоятельствами, предпочтительно разрешить свободный доступ к информации об объектах недвижимого имущества, содержащейся в ЕГРН, по трем основаниям: с целью судебной защиты своих прав; с целью совершения сделки, подразумевающей переход каких-либо прав и обязанностей в отношении объекта недвижимости, для которой сторонам необходимо удостовериться в отсутствии заблуждения и/или обмана, юридической безопасности сделки; с целью проверки

информации об объекте недвижимости правообладателем, за которым в ЕГРН зарегистрировано право, ограничение права или обременение этого объекта недвижимости.

Предлагается сделать на сайте органа, уполномоченного на ведение ЕГРН, анкету, в которой лицо, запрашивающее выписку из ЕГРН, может указать причину получения выписки, выбрав ее из определенного ряда предложенных вариантов. В случае указания какой-либо из трех причин («с целью судебной защиты своих прав»; «с целью совершения сделки, подразумевающей переход прав и обязанностей в отношении данного объекта недвижимости»; «за мной зарегистрировано право, ограничение права или обременение этого объекта недвижимости.») выписка из ЕГРН предоставляется. За сообщение ложной причины предусматривается административная ответственность.

Помимо этого, предлагаемые поправки позволяют применять рыночные методы регулирования процесса получения выписок из ЕГРН.

Законопроект

Статья 1

Внести в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года № 4462-І следующие изменения:

- 1) в статье 22.1 часть первую исключить;
- 2) в статье 85.1 перед словами «по письменному заявлению лица» добавить:

«При наличии в Едином государственном реестре недвижимости записи о невозможности предоставления третьим лицам персональных данных правообладателя объекта недвижимости или лица, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости»

Статья 2

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» следующие изменения:

- 1) в статье 36.3:
 - а) части 1-2 изложить в следующей редакции:

«1. При представлении физическим лицом, за которым в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, его законным представителем либо его представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности, заявления о невозможности предоставления третьим лицам персональных данных соответственно правообладателя объекта недвижимости или лица, в пользу которого зарегистрированы

ограничения права или обременения объекта недвижимости, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, запись об этом вносится в Единый государственный реестр недвижимости в срок не более трех рабочих дней с момента поступления указанного заявления. К персональным данным, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости и предоставление которых запрещено в порядке, предусмотренном настоящей частью, относятся сведения о фамилии, об имени, отчестве и о дате рождения физического лица, за которым в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано право, ограничение права или обременение на соответствующий объект недвижимости.

2. Заявление о невозможности предоставления персональных данных правообладателя объекта недвижимости или лица, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, может быть подано в отношении одного или нескольких объектов, принадлежащих указанному правообладателю, либо в отношении одного или нескольких объектов, в отношении которых в пользу указанного лица зарегистрированы ограничения права или обременения объектов недвижимости.»

б) часть 5 изложить в следующей редакции:

«5. Наличие в Едином государственном реестре недвижимости записи о невозможности предоставления персональных данных правообладателя объекта недвижимости, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, или лица, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости, является основанием для непредоставления указанных в части 1 настоящей статьи сведений третьим лицам в составе выписки из Единого государственного реестра недвижимости.»

2) В статье 62:

а) часть 1.3 изложить в следующей редакции:

«1.3. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости и представляющие собой персональные данные правообладателя объекта недвижимости или лица, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости, относятся к сведениям, доступ к которым может быть ограничен по заявлению правообладателя объекта недвижимости или лица, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости, третьим лицам только при наличии в Едином государственном реестре недвижимости записи, указанной в части 1 статьи 36.3 настоящего Федерального закона, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.»;

б) часть 8.1 исключить;

в) абзац первый части 13 изложить в следующей редакции

«Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о дате получения органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов, о содержании правоустанавливающих документов, обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объекты недвижимости, обобщенные актуальные сведения об установленных в пользу отдельного лица ограничениях прав и (или) обременениях объекта недвижимости, сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным предоставляются только:»;

г) часть 14.1 изложить в следующей редакции:

«14.1. При наличии заявления, указанного в части 1 статьи 36.3 настоящего Федерального закона, сведения, содержащие персональные данные правообладателя объекта недвижимости или лица, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости, предоставляются нотариусу в составе выписки из Единого государственного реестра недвижимости в связи с совершением им нотариального действия по удостоверению факта наличия сведений в Едином государственном реестре недвижимости о фамилии, об имени, отчестве и о дате рождения гражданина, являющегося правообладателем объекта недвижимости или лицом, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости, на основании письменного заявления лица, которому такие сведения необходимы для защиты своих прав и законных интересов, либо на основании письменного совместного заявления правообладателя объекта недвижимости или лица, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости, и иного заинтересованного лица в случае, если таким лицам указанные сведения необходимы для совершения сделки с объектом недвижимости.

В случае отсутствия заявления, указанного в части 1 статьи 36.3 настоящего Федерального закона, сведения, содержащие персональные данные правообладателя объекта недвижимости или лица, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости, предоставляются лицу, запросившему выписку из Единого государственного реестра недвижимости, при условии указания причины получения выписки.»

д) часть 14.2 исключить;

е) часть 17.1 исключить.

Статья 3

Внести в "Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 № 195-ФЗ следующие изменения:

1) дополнить статьей 13.19.5 «Сообщение ложных сведений с целью получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости» следующего содержания:

«1. Сообщение недостоверных сведений с целью получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости –

влечет наложение административного штрафа в размере от двухсот до пятисот рублей.

2. Совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 1 настоящей статьи, лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение,

влечет наложение административного штрафа в размере двух тысяч пятисот рублей.»