

approval of the Temporary Manual for the Service of the Headquarters of the Department of Internal Affairs: Order of the Ministry of Internal Affairs of Russia dated February 12, 1997 No. 86 // “Consultant Plus”].

17. Ob osnovah organizacii vedomstvennogo kontrolya za deyatel'nost'yu OVD RF : prikaz MVD Rossii ot 03.02.2012 № 77 (v red. ot 23.06.2022) [On the basics of organizing departmental control over the activities of the Internal Affairs Directorate of the Russian Federation: order of the Ministry of Internal Affairs of Russia dated February 3, 2012 No. 77 (as amended on June 23, 2022)] // “Consultant Plus”.

18. Orlova YU. YU. O vidah i formah vedomstvennogo kontrolya za deyatel'nost'yu organov vnutrennih del Rossijskoj Federacii // Vestnik Moskovskogo universiteta MVD Rossii. [On the types and forms of departmental control over the activities of the internal affairs bodies of the Russian Federation // Bulletin of the Moscow University of the Ministry of Internal Affairs of Russia] 2014. No. 9. Pp. 86–89.

19. Dugina N. D. Sovershenstvovanie sistemy vedomstvennogo kontrolya za deyatel'nost'yu organov vnutrennih del : sbornik materialov regional'nogo soveshchaniya-seminara sovershenstvovaniya deyatel'nosti shtabnyh podrazdelenij i inspekcij v g. Sankt-Peterburge, 20–21 noyabrya 2014 g. // Oficial'nyj sajt MVD Rossii [Improving the system of departmental control over the activities of internal affairs bodies: a collection of materials from a regional meeting-seminar on improving the activities of headquarters units and inspections in St. Petersburg, November 20–21, 2014 // Official website of the Ministry of Internal Affairs of Russia]. URL : <http://mvd.ru> (access date: 04/17/2022).

**Юлия Владимировна Бекузарова**

*Доцент кафедры*

*гражданского права*

*Саратовской государственной  
юридической академии, кандидат*

*юридических наук*

*E-mail: Jusmia@mail.ru*

### **Конкуренция ценностей при защите прав собственников общего имущества и добросовестных приобретателей**

*Аннотация. Актуальность исследования предопределена противоречивостью судебной практики по делам о защите прав добросовестных приобретателей. Предметом исследования выступает комплексная проблема конкуренции защищаемых ценностей собственников общего имущества и прав добросовестных приобретателей. Цель работы – рассмотрение основных правовых проблем, связанных с отчуждением имущества без получения необходимого согласия супруга на заключение сделки. Новизна заключается в попытке автора выработать механизм защиты прав добросовестных приобретателей. Системный анализ позиций правоприменительной практики и судебных органов позволил сделать вывод о необходимости внесения изменений в процедуру регистрации права на совместное имущество супругов.*

---

В качестве методологической основы в статье использовались общенаучные методы (анализ и синтез).

**Ключевые слова:** добросовестный приобретатель, право собственности, собственность, конкуренция ценностей, недействительность сделки, виндикационный иск.

**Yuliya Vladimirovna Bekuzarova**  
Associate Professor of the Civil Law  
department, Saratov State Law  
Academy, Candidate of Legal sciences

## Competition of Values in Protecting the Rights of Common Property Owners and Bona Fide Purchasers

**Annotation.** *The relevance of the present paper is predetermined by contradictions in judicial practices related to bona fide purchasers' rights cases. The purpose of the work is to describe general problems of property alienation without obtaining the necessary consent of the spouse to conclude the transaction. The novelty of the research is the author's effort to work out mechanism allowing to protect rights of bona fide purchasers. A systematic analysis of the positions of law enforcement practice and the judiciary lead the author to the conclusion that it is necessary to make changes to the procedure for registering the right to joint property of spouses. The author applies general scientific methods (analysis and synthesis) as a methodological basis in the article.*

**Keywords:** *bona fide purchaser, property right, property, competition of values, invalidity of the transaction, vindication suit.*

В соответствии с положениями ст. 35 Семейного кодекса РФ для совершения сделки по распоряжению совместным недвижимым имуществом необходимо получить нотариально удостоверенное согласие супруга. Несмотря на то, что правовая природа такого согласия в науке однозначно не определена, многие исследователи сходятся во мнении о признании его односторонней сделкой [1]. Однако отсутствие такого согласия не становится препятствием для отчуждения недвижимости. Такая сделка хоть и будет зарегистрирована, но будет считаться оспоримой в силу закона. Супруг, узнав о нарушении своих прав, вправе подать иск о признании договора купли-продажи недействительным. Однако правоприменительная практика в этой области не может похвастаться стабильным и единообразным применением норм гражданского законодательства.

Ярким примером противоречивости судебной практики являются решения о признании недействительности договоров купли-продажи по иску одного из супругов [2]. Такая ситуация возникает в случаях, когда один из супругов совершает сделки по отчуждению общего имущества супругов без согласия второго супруга, хотя такое согласие предусмотрено на законодательном уровне. Получается, что нарушаются права, с одной стороны, супруга, который не давал своего согласия на совершение сделки, а с другой стороны, — добросовестного покупателя этого имущества, который не знал и не должен

был знать о том, что имущество является общей совместной собственностью супругов.

Противоречивость состоит в том, что в правоприменительной практике отсутствует единообразие применения норм. Одни суды поддерживают истцов, которые не давали согласия на отчуждение имущества [3], а другие суды оставляют иски без удовлетворения [4], защищая тем самым добросовестных приобретателей. Стоит обратить внимание на то, что такие противоречивые решения принимаются в рамках одного дела на разных инстанциях. Так, первая и апелляционная инстанция удовлетворяют требования истца, а затем в рамках кассации судебная коллегия ВС РФ отменяет эти решения и принимает противоположное или наоборот [5].

В большинстве случаев правоприменительная практика встает на сторону супругов, защищая тем самым права сособственников, что в конституционно-правовом смысле не подвергается сомнению. Но с позиции добросовестного приобретателя такой подход вряд можно признать справедливым, особенно если им были предприняты все доступные действия для проверки продавца и его права на отчуждение имущества – обращение в ЕГРН для получения выписки, свидетельствующей об отсутствии других собственников, проверка данных паспорта, в котором отсутствовали сведения о семейном положении продавца, получение нотариально удостоверенного документа, что продавец в браке не состоит. Таким образом, противоречие судебной практики обуславливает проблему конкуренции защищаемых ценностей. Обращая внимание на данную проблему, Т. П. Подшивалов говорит о концепции «наименьшего зла», которую использует национальная система законодательства, справедливо распределяя имущественные риски между участниками гражданского оборота [6, с. 40]. Получается, что при наличии конкуренции между правами собственников и правами добросовестных приобретателей суды выбирают одну ценность в ущерб другой, что, в свою очередь, подрывает доверие в правосудие и его справедливость.

Применяя последствия недействительности сделки в виде двусторонней реституции, т. е. возвращая стороны в первоначальное положение, суд тем самым ставит добросовестного приобретателя в невыгодное положение, т. к. он остается и без недвижимости, и без денег, если денежные средства уже потрачены продавцом. Однако даже при возврате денежных средств у приобретателя может отсутствовать возможность приобрести имущество за аналогичную сумму в связи с увеличением цен на него по прошествии времени.

Тожественные позиции занимают суды и в случаях, когда имущество в дальнейшем перепродается покупателем третьему лицу [7]. В случае признания сделки недействительной по иску супруга, чье согласие не было получено в установленном законом порядке, супруг вправе предъявить виндикационный иск об истребовании имущества у добросовестного приобретателя.

Отсутствие единообразной практики применения норм гражданского законодательства нарушает принцип беспрепятственного осуществления прав и исполнения обязанностей добросовестными приобретателями. В связи этим Конституционный Суд РФ предпринял попытку определить механизм защиты прав добросовестного приобретателя, указав, что бывший супруг (сособственник) должен самостоятельно принимать меры по контролю за сохранением этого имущества в его собственности, произвести своевременный раздел этого

имущества или внести запись в ЕГРН о наличии сособственника, которая позволит добросовестному приобретателю получить сведения из ЕГРН о принадлежности имущества нескольким собственникам. В противном случае такое лицо утрачивает право на возложение последствий сделки, совершенной без его согласия, на добросовестного приобретателя [8].

Таким образом, Конституционный Суд РФ считает невозможным полагать, что имущество выбыло из владения бывшего супруга помимо его воли, т. к. имея необходимые возможности, лицо не проявляло интереса к судьбе имущества и полагалось на осуществление правомочий собственника в отношении общего имущества бывшим супругом.

Такой подход нельзя признать полным и безоговорочным решением, устраняющим существующие противоречия. Это связано с тем, что бывшие супруги (сособственники) в большинстве случаев не обладают достаточными сведениями о необходимости совершать действия, направленные на контроль по сохранению имущества, оформление своего права собственности. Необходимо разработать механизм донесения такой информации до лиц, имеющих имущество на праве общей собственности, поскольку отсутствие осведомленности о необходимости совершить конкретные действия может лишить граждан права на защиту своего имущества в будущем.

Еще одним шагом, предпринятым для защиты прав добросовестных приобретателей, является принятие Федерального закона от 14.07.2022 № 310-ФЗ «О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [9]. Согласно внесенным изменениям оспорить сделку, совершенную без согласия супруга, стало гораздо сложнее в связи с необходимостью доказывания того, что приобретатель знал или должен был знать об отсутствии такого согласия у продавца.

В качестве решения указанной проблемы выступает также совершенствование процедуры регистрации права на совместное имущество супругов, включая возможность наделения сотрудников, осуществляющих прием пакета документов и регистрирующих сделки по отчуждению недвижимости, правом проверять семейное положение продавцов в сделке путем предоставления доступа к базе органов ЗАГС. Предоставление паспорта не решает обозначенную проблему. Нельзя не согласиться с мнением О. Е. Михайловой о необходимости производить регистрацию прав на недвижимое имущество в равных долях на обоих супругов [10, с. 56].

С целью защиты прав указанной категории граждан представляется необходимым внесение изменений в норму ст. 253 ГК РФ, закрепляющих обязательное получение нотариально удостоверенного согласия от бывшего супруга для совершения сделок по отчуждению недвижимого имущества.

#### **Пристатейный библиографический список**

1. Петрова Ю. О. Особенности получения согласия супруга на совершение сделок по распоряжению имуществом // Гражданское право, предпринимательское право, семейное право, международное частное право. Сибирское юридическое обозрение. 2018. № 2. С. 281–284.

2. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 06.09.2016 № 18-КГ16-97. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71403548/>.

3. Решение № 2-1528/2019 2-2/2020 2-2/2020(2-1528/2019);~М-1257/2019 М-1257/2019 от 30.01.2020. по делу № 2-1528/2019. URL : <https://sudact.ru/regular/doc/NIoXZOzmVhYr/> (дата обращения: 29.03.23).

4. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 06.12.2011 № 67-В11-5. URL : <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70012616/> (дата обращения: 29.03.23).

5. Определение Верховного Суда РФ № 77-КГ16-17 от 14.03.2017. URL: <https://www.zakonrf.info/suddoc/8c4aee2b893d76abf83c8995111459f9> (дата обращения: 30.03.23).

6. Подшивалов Т. П. Защита интересов добросовестного приобретателя в законодательстве России и зарубежных стран // Законы России: опыт, анализ, практика. 2015. № 11. С. 37–40.

7. Определение Верховного Суда РФ № 46-кГ17-3 от 28.03.2017. URL : <https://www.zakonrf.info/suddoc/cf2da1c51f6998f6eb68e80fc6ec6158> (дата обращения: 30.03.23).

8. По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е. В. Мокеева : постановление Конституционного Суда РФ от 13.07.2021 № 35-П // Собр. законодательства РФ. 2021. № 29, ст. 5753.

9. О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон РФ от 14.07.2022 № 310-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2022. № 29, ч. 3, ст. 5277.

10. Михайлова О. Е., Крюкова О. Н. О совершенствовании правового регулирования общей совместной собственности супругов // Псковский филиал Академии ФСИН России. 2021. № 3. С. 55–57.

## References

1. Petrova YU. O. Osobennosti polucheniya soglasiya supruga na sovershenie sdelok po rasporyazheniyu imushchestvom // Grazhdanskoe pravo, predprinimatel'skoe pravo, semejnoe pravo, mezhdunarodnoe chastnoe pravo. Sibirskoe yuridicheskoe obozrenie [Peculiarities of obtaining the consent of the spouse to make transactions for the disposal of property // Civil law, business law, family law, private international law. Siberian Legal Review]. 2018. No. 2. Pp. 281–284.

2. Opredelenie SK po grazhdanskim delam Verhovnogo Suda RF ot 06.09. 2016 № 18-KG16-97 [Determination of the IC in civil cases of the Supreme Court of the Russian Federation of 06.09. 2016 No. 18-KG16-97]. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71403548/>.

3. Reshenie № 2-1528/2019 2-2/2020 2-2/2020(2-1528/2019);~М-1257/2019 М-1257/2019 ot 30.01.2020. po delu № 2-1528/2019. [Decision No. 2-1528/2019 2-2/2020 2-2/2020(2-1528/2019);~М-1257/2019 М-1257/2019 of 01/30/2020. in case No. 2-1528/2019] URL : <https://sudact.ru/regular/doc/NIoXZOzmVhYr/> (date of access: 03/29/23).

4. Opredelenie SK po grazhdanskim delam Verhovnogo Suda RF ot 06.12.2011 № 67-V11-5. [Determination of the IC in civil cases of the Supreme

---

Court of the Russian Federation of December 6, 2011 No. 67-B11-5] URL : <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70012616/> (access date: 03/29/23).

5. Opređenje Verhovnogo Suda RF № 77-KG16-17 ot 14.03.2017 [Ruling of the Supreme Court of the Russian Federation No. 77-KG16-17 dated March 14, 2017]. URL : <https://www.zakonrf.info/suddoc/8c4aee2b893d76abf83c899511459f9> (access date: 03/30/23).

6. Podshivalov T. P. Zashchita interesov dobrosovestnogo priobretatelya v zakonodatel'stve Rossii i zarubezhnyh stran // Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika. [Protecting the interests of a bona fide purchaser in the legislation of Russia and foreign countries // Laws of Russia: experience, analysis, practice]. 2015. No. 11. Pp. 37–40.

7. Opređenje Verhovnogo Suda RF № 46-kg17-3 ot 28.03.2017 [Ruling of the Supreme Court of the Russian Federation No. 46-kg17-3 dated March 28, 2017]. URL : <https://www.zakonrf.info/suddoc/cf2dal1c51f6998f6eb68e80fc6ec6158>. (access date: 03/30/23).

8. Po delu o proverke konstitucionnosti punkta 1 stat'i 302 Grazhdanskogo kodeksa Rossijskoj Federacii v svyazi s zhaloboj grazhdanina E. V. Mokeeva : postanovlenie Konstitucionnogo Suda RF ot 13.07.2021 № 35-P // Sobr. zakonodatel'stva RF. 2021. № 29, st. 5753 [In the case of checking the constitutionality of paragraph 1 of Article 302 of the Civil Code of the Russian Federation in connection with the complaint of citizen E. V. Mokeev: Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation of July 13, 2021 No. 35-P // Collection of the Russian legislation. 2021, no. 29, art. 5753].

9. O vnesenii izmenenij v Semejnyj kodeks Rossijskoj Federacii i ot del'nye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federacii: federal'nyj zakon RF ot 14.07.2022 № 310-FZ // Sobr. zakonodatel'stva RF. 2022. № 29, ch. 3, st. 5277 [On Amendments to the Family Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation: Federal Law of the Russian Federation No. 310-FZ of July 14, 2022 // Collected. Russian legislation. 2022. No. 29, Part 3, art. 5277].

10. Mihajlova O. E., Kryukova O. N. O sovershenstvovanii pravovogo regulirovaniya obshchej sovmestnoj sobstvennosti suprugov // Pskovskij filial Akademii FSIN Rossii [On improving the legal regulation of the common joint property of spouses // Pskov branch of the Academy of the Federal Penitentiary Service of Russia]. 2021. No. 3. Pp. 55–57.