

[pankovav.ru](http://pankovav.ru)  
[penati.ru](http://penati.ru)



# *Международный опыт защиты прав добросовестных приобретателей*

8-495-23-177-23  
8-903-729-00-73

## Добросовестный приобретатель

- лицо, ставшее обладателем вещного права на **возмездной основе** при условии, что оно не знало о наличии спора по поводу вещи. Концепция «возмездной основы» означает, что лицо, получившее право на имущество в порядке дарения или наследования, не может считаться добросовестным приобретателем.

Приобретатель признается добросовестным,  
если докажет, что при совершении сделки он  
не знал и не должен был знать о  
неправомерности отчуждения имущества  
продавцом, в частности принял все разумные  
меры для выяснения правомочий продавца на  
отчуждение имущества.

Таким образом в России фактически нет  
презюмции добросовестности  
приобретателя.



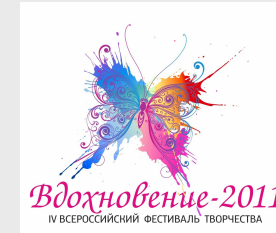
По смыслу пункта 1 статьи 302 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли.

Недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует сама по себе о его выбытии из владения передавшего это имущество лица помимо его воли. Судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу.

# Правовое положение собственника

## 2 основных вопроса:

- Проблемы "дефектов зарегистрированных прав";
- Проблемы "незарегистрированных прав".



## 3 степени осведомленности:

- основанная на записях в реестре;
- фактическая осведомленность (лицо "знало");
- конструктивная осведомленность ("могло знать").

# Система Торренса. 4 основных принципа:

- принцип зеркала;
- принцип занавеса;
- принцип публичной достоверности зарегистрированного титула прав собственности и неоспоримости права собственника;
- принцип гарантии.

## Ограничения права на компенсацию

Право на получение компенсации не имеют лица:

1. допустившие небрежность;
2. потерявшие недвижимое имущество или права на него в силу того, что они рассматриваются как соучастники мошенничества или имели конструктивные знания о мошенничестве или существующих встречных требованиях.

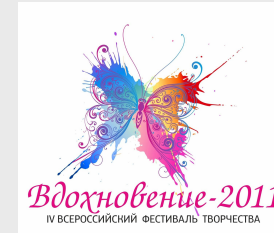




## Система гарантий в США

В соответствии с системой регистрации сделок, приобретатель недвижимости будет защищен, если:

- он действовал добросовестно и уплатил стоимость имущества;
- сделка, оспаривающая права добросовестного приобретателя, не зарегистрирована.

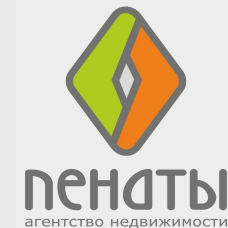


США

## Типы осведомленности:

- зарегистрированная осведомленность;
- предполагаемая осведомленность;
- фактическая осведомленность.

**Любой тип осведомленности отменяет добросовестность приобретателя недвижимости.**



## Германия

Согласно Германскому гражданскому уложению  
никакое вещное право на недвижимое  
имущество не может возникнуть или  
прекратиться без занесения в поземельную  
книгу.

Аналогичная система регистрации и защиты  
прав приобретателя действует и в  
Австрии.

ГЕРМАНИЯ

## Ответственность регистратора прав :

- если служащий умышленно или по небрежности нарушит свои служебные обязанности в отношении третьего лица;
- если служащий нарушит свои служебные обязанности при вынесении решения по судебному делу;
- если служащий виновен лишь в небрежности.

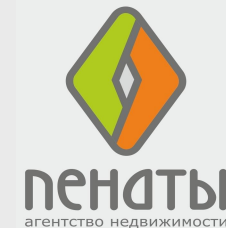


## Италия

Право собственности на недвижимость подтверждается выписками из **реестров** итальянского **Земельного кадастра**. В некоторых провинциях при регистрации перехода права применяется принцип привязки к конкретному лицу: в реестр вносятся записи о лицах, участвующих в сделке.

**8-495-23-177-23**

**8-903-729-00-73**



**ИТАЛИЯ**

Важную роль играют хронологические приоритеты записей, непрерывность ведения реестров и их декларативный характер.

Благодаря непрерывности ведения реестров покупатель может убедиться, что приобретает недвижимость у полноправного собственника.

**8-495-23-177-23**

**8-903-729-00-73**



**ИТАЛИЯ**

Процесс обратной выплаты денежных средств страховой компанией (банком):  
в случае банкротства Застройщика, от Покупателя (который обычно именуется Бенефициаром) требуется только отправить зарегистрированное письмо Компании с содержанием полной информации о ситуации, которая дает право на возврат уплаченных сумм.

**8-495-23-177-23**

**8-903-729-00-73**

## ИСПАНИЯ

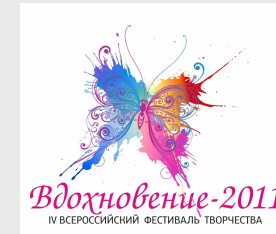
Покупатели имеют относительно высокую степень защиты в соответствии с испанским законодательством.

В качестве свидетельства о праве собственности могут выступать любые письменные или иные документы о приобретении права собственности (оригинал оформленного нотариусом договора купли-продажи, подтвержденный факт правообладания на текущий момент).

**8-495-23-177-23**

**8-903-729-00-73**





**ИСПАНИЯ**

## **ГАРАНТИЯ ДЛЯ ПОТРЕБИТЕЛЯ**

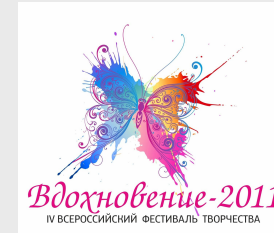
Государственная система Испании предлагает серию гарантий для защиты прав потребителя.

Кроме регистрации недвижимости в Реестре Собственности, можем выделить следующие:

- Гарантия на переданные покупателем суммы в течении периода строительства посредством банковского поручительства (авалья) или страхового полиса.
- Десятилетняя гарантия против конструкционных повреждений.

**8-495-23-177-23**

**8-903-729-00-73**



## Швеция

Принципы системы регистрации права на землю в Швеции закреплены в Земельном кодексе.

Земельный кодекс устанавливает презумпцию:  
собственник - добросовестный приобретатель недвижимости может ссылаться на справку о правовом титуле, выданную органом земельного регистра не более чем за месяц до даты приобретения недвижимого имущества.



**ШВЕЦИЯ**

## **Недвижимое имущество может быть изъято у добросовестного приобретателя:**

- когда зарегистрированное право, на которое он ссылается, сфальсифицировано или фальшиво;
- когда продавец неправомочен (например, банкрот, несовершеннолетний, недееспособный в силу психического заболевания);
- когда зарегистрированная сделка, на которую ссылается приобретатель, недействительна.

## ШВЕЦИЯ

# Процедура компенсации ущерба

Процедура компенсации ущерба, предусматривает установление виновной стороны.

Установление виновной стороны в возникновении ущерба осуществляется в основном в судебном порядке.

Бремя компенсации (возмещения ущерба) участнику рынка недвижимости в четко оговоренных случаях возложено на государства.

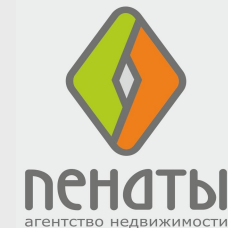
**В вопросах компенсации государство представляет определенный государственный орган, назначаемый правительством.**

## СПОРЫ ОБ ИСТРЕБОВАНИИ ИМУЩЕСТВА ИЗ ЧУЖОГО НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ

В соответствии со [статьей 301](#) ГК РФ лицо, обратившееся в суд с иском об истребовании своего имущества из чужого незаконного владения, должно доказать свое право собственности на имущество, находящееся во владении ответчика.

Доказательством права собственности на недвижимое имущество является выписка из ЕГРП.

Факт включения недвижимого имущества в реестр государственной или муниципальной собственности, а также факт нахождения имущества на балансе лица сами по себе не являются доказательствами права собственности или законного владения.



**Приобретатель не может быть признан добросовестным**, если на момент совершения сделки по приобретению имущества право собственности в ЕГРП было зарегистрировано не за отчуждателем или в ЕГРП имелась отметка о судебном споре в отношении этого имущества. В то же время запись в ЕГРП о праве собственности отчуждателя **не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя.**



## ВЫВОДЫ

Приобретатель, для признания добросовестным, должен усомниться в добросовестности продавца.

И самостоятельно проверить юридическую чистоту истории объекта недвижимости. Однако легально он может получить только 1 документ: **выписку из ЕГРП о зарегистрированных правах.**

Всю остальную информацию он может только **попросить** предоставить продавца. **Например:** сведения об учете в ПНД и НД, либо сведения о состоянии здоровья (освидетельствование продавца).

К примеру, в Москве архивную выписку (расширенную) из домовой книги даже собственнику не дадут.

Сведения из наследственных дел, а так же о удостоверенных завещаниях - приобретатель не получит. Сведения из архива ЗАГС о зарегистрированных и расторгнутых браках получить не возможно, так как отсутствует единая информационная база по России, а брак можно заключить в любой точке Российской Федерации. Так же невозможно получить сведения о детях наследодателя.

Таким образом, приобретателю недоступна информация о юридической чистоте истории недвижимости, и следовательно он не имеет возможности доказать статус добросовестного приобретателя. И если государство не наделяет приобретателя такими возможностями, то приобретатель не должен нести бремя доказывания своей добросовестности.



**При этом за собственником – добросовестным приобретателем должно сохраняться приобретенное право. Лицам, понесшим ущерб, по судебному решению должна предоставляться компенсация. Однако и государство не торопится принять на себя бремя ответственности и уплачивать компенсации добросовестным приобретателям свыше установленного 1 000 000 рублей. В настоящее время и у государства нет единых информационных баз подтверждающих юридическую чистоту объектов недвижимости, а именно, нет единой базы:**

- по зарегистрированным по месту жительства и месту пребывания,
- по зарегистрированным и расторгнутым бракам,
- по завещаниям и наследникам, по смерти и рождению.

Государство должно аккумулировать эту информацию и наконец-то выполнить свою защитную функцию в отношении добросовестных приобретателей.



# Вдохновение-2011

Живи, твори, люби!

IV ВСЕРОССИЙСКИЙ  
ФЕСТИВАЛЬ  
ТВОРЧЕСТВА

## IV

### Всероссийский Фестиваль творчества профессионалов рынка недвижимости

по **6** номинациям:

- **«Вдохновение»**  
(песенный исполнитель)
- **«Палитра души»**  
(художественная работа)
- **«Мир зазеркалья»**  
(фоторабота)
- **«Черным золотом по пергаменту»**  
(стихотворение)
- **«Живое перо»**  
(проза)
- **«Признание года»**  
(увлекательное хобби)

**30 октября 2011 года в  
Москве состоится**

одно из интереснейших  
«неформальных» событий  
Российского рынка  
недвижимости - **IV  
Фестиваль творчества  
«Вдохновение-2011»**.  
Фестиваль проводится  
среди сотрудников  
компаний, оказывающих  
услуги в риэлтерской,  
страховой, консалтинговой,  
инвестиционной,  
строительной, банковской  
отраслях российского  
рынка недвижимости.

**Прием заявок участников:  
с 1 сентября по 24  
октября 2011 года.**

**Торжественная церемония  
закрытия Фестиваля: 30  
октября 2011 года,  
Москва, Королевский  
зал Останкино**

**Подать заявку:  
8 (495) 729-36-47**

**[orgcom@realtyfest.ru](mailto:orgcom@realtyfest.ru)  
[www.realtyfest.ru](http://www.realtyfest.ru)**