



ФЕВРАЛЬ 2020

«Три года ты мне снилась, а встретилаь вчера»: новое в законодательстве о добросовестном приобретении недвижимости

1 января 2020 года вступил в силу Федеральный закон от 16.12.2019 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее «Закон»). Разработке Закона предшествовало принятие Конституционным Судом РФ Постановления от 22.06.2017 № 16-П по жалобе А.Н. Дубовца о защите добросовестных приобретателей жилых помещений. Закон дополняет ГК РФ положениями, которые, возможно, будут иметь принципиальное значение при приобретении недвижимости, а также для проведения legal due diligence.

1. Новые гарантии для пользователей ЕГРН

Как следует из Закона, если приобретатель недвижимости полагался на данные государственного реестра, он признается добросовестным до тех пор, пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии у контрагента права на отчуждение имущества. С одной стороны, потенциально это означает, что до заключения сделки приобретателю достаточно только проверить сведения, полученные из ЕГРН в виде выписки. В то же время фактически Закон воспроизвел положение п. 38 Постановления Пленума ВС РФ / ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», что запись в ЕГРН о праве собственности отчуждателя не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя.

Сейчас в стандарт должной осмотрительности приобретателя помимо анализа сведений ЕГРН судами включается также анализ предшествующих сделок с недвижимостью и её фактическое обследование. Произойдет ли пересмотр позиций судебной практики в связи с принятием Закона и означает ли, что теперь в случае сомнения в добросовестности приобретателя суды не будут оценивать степень его осмотрительности – в отсутствие судебной практики по применению новых норм дать однозначный ответ на эти вопросы невозможно.

2. Ограничения по виндикационным искам публичных собственников в отношении жилых помещений

Специальное правило по виндикационным искам Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований («публично-правовые образования») закрепляет особую гарантию для добросовестных приобретателей жилых помещений. Так, жилое помещение не может быть изъято у добросовестного приобретателя по иску публично-правового образования, если после выбытия помещения из владения публично-правового образования прошло три года с момента внесения в ЕГРН записи о праве собственности первого добросовестного приобретателя.

В то же время положения Закона, создающие преимущества для приобретателей в делах о виндикации жилых помещений, влияют и на «процессуальный режим» остальных объектов гражданских прав.



Так, введение вышеупомянутого правила о трехгодичном пресекательном сроке косвенно подтверждает, что истечение трехгодичного срока в случаях с остальными объектами не означает истечения срока исковой давности (*ранее эта позиция нашла отражение в п. 57 Постановления Пленумов № 10/22*).

Другое специальное правило – о возложении на публично-правовые образования бремени доказывания недобросовестности приобретателя и обстоятельств выбытия жилого помещения из владения – свидетельствует, что в судебных спорах в отношении иных объектов добрая совесть приобретателя не презюмируется, а соответствующие обстоятельства должны быть доказаны приобретателем-ответчиком по делу (*ранее эта позиция нашла отражение в утратившем силу абз. 1 п. 38 Постановления Пленумов № 10/22*).

3. Изменение правил течения срока приобретательной давности

До вступления в силу Закона течение срока приобретательной давности начиналось не ранее истечения срока исковой давности по виндикационным искам. Таким образом, фактически срок для приобретения имущества по давности увеличивался на три года.

По новым правилам течение срока приобретательной давности не зависит напрямую от срока исковой давности и начинается как для движимых, так и для недвижимых вещей с момента поступления вещи в открытое владение добросовестного приобретателя. При этом в любом случае течение такого срока не может начинаться позднее момента регистрации права собственности такого приобретателя на недвижимую вещь в ЕГРН - это положение существенно облегчит доказывание открытого владения приобретателя.

Авторы: партнер Елена Гаврилина, советник Антон Алексеев, стажер адвоката Владислав Мальцев.

Контакты



Елена ГАВРИЛИНА

Партнер практики
недвижимости и
строительства
elena_gavrilina@epam.ru
+7 (495) 935 8010



Антон АЛЕКСЕЕВ

Советник практики
недвижимости и
строительства
anton_alekseev@epam.ru
+7 (495) 935 8010

Данный материал подготовлен исключительно в информационных и/или образовательных целях и не является юридической консультацией или заключением. «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», его руководство, адвокаты и сотрудники не могут гарантировать применимость такой информации для Ваших целей и не несут ответственности за Ваши решения и связанные с ними возможные прямые или косвенные потери и/или ущерб, возникшие в результате использования содержащейся в данных материалах информации или какой-либо ее части.

Управление подпиской

Вы получили эту информацию, так как данная тематика может представлять для вас интерес. Если данная информация была направлена вам по ошибке, приносим наши извинения и просим направить отказ от рассылки.

Чтобы отказаться от получения рассылок «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», пожалуйста, ответьте на это письмо с темой **Unsubscribe**. Для включения нового адресата в число получателей рассылки необходимо ответить на это письмо с темой **Subscribe**.