

# ГРАЖДАНСКОЕ И СЕМЕЙНОЕ ПРАВО

DOI: 10.17803/1994-1471.2026.184.3.069-082

Д. А. Мальбин\*

## Сделка по отчуждению чужой вещи как элемент юридического состава возникновения права собственности у добросовестного приобретателя

**Аннотация.** В российском гражданском праве остается нерешенным вопрос о влиянии неуправомоченности отчуждателя имущества на юридическую силу сделки и роли последней в формировании юридического состава для приобретения добросовестным приобретателем права собственности на вещь. В цивилистической науке и правоприменительной практике распространены два подхода. Согласно первому сделка с чужим имуществом ничтожна на основании ст. 168 ГК РФ как противоречащая ст. 209 ГК РФ и нарушающая права собственника имущества. В соответствии со вторым такая сделка является действительной и влечет возникновение обязательства. Оснований для признания сделки с чужим имуществом недействительной нет, так как неуправомоченность отчуждателя не отнесена объективным правом к порокам, которые влекут недействительность сделки. В свою очередь, расширение перечня случаев, когда сделка является недействительной, за счет не установленных объективным правом оснований невозможно ввиду прямого указания ст. 166 ГК РФ. Сделка с имуществом — один из фактов юридического состава для приобретения права собственности, и сама по себе она не создает вещно-правового эффекта. Поскольку заключение договора об отчуждении вещи приводит к возникновению обязательства, нет оснований для вывода о противоречии такой сделки ст. 209 ГК РФ, признания ее нарушающей права собственника и, как следствие, квалификации как недействительной по п. 2 ст. 168 ГК РФ. Действительная сделка, на основании которой добросовестный приобретатель получает вещь, является наряду с фактами, указанными в ст. 302 ГК РФ, одним из фактов юридического состава для возникновения у него права собственности на вещь. Недействительность такой сделки означает отпадение одного из необходимых юридических фактов и влечет невозможность приобретения добросовестным приобретателем права собственности в соответствии со ст. 302 ГК РФ.

**Ключевые слова:** право собственности; сделка; виндикационный иск; добросовестный приобретатель; ничтожность сделки; оспоримость сделки; реституция; юридический факт; добросовестность; обязательство; распоряжение; вещное право

**Для цитирования:** Мальбин Д. А. Сделка по отчуждению чужой вещи как элемент юридического состава возникновения права собственности у добросовестного приобретателя // Актуальные проблемы российского права. — 2026. — Т. 21. — № 3. — С. 69–82. — DOI: 10.17803/1994-1471.2026.184.3.069-082

---

© Мальбин Д. А., 2026

\* Мальбин Дмитрий Андреевич, кандидат юридических наук, доцент, адвокат, доцент кафедры гражданского и предпринимательского права Всероссийского государственного университета юстиции (РПА Минюста России), доцент кафедры предпринимательского и корпоративного права Российского государственного университета правосудия имени В.М. Лебедева  
Азовская ул., д. 2, корп. 1, г. Москва, Российская Федерация, 117638  
dmalbin@internet.ru

## The Transaction for the Alienation of Another's Property as an Element of the Legal Composition Giving Rise to Ownership Rights in a Good-Faith Purchaser

**Dmitriy A. Malbin**, Cand. Sci. (Law), Associate Professor, Lawyer; Associate Professor, Department of Civil and Business Law, All-Russian State University of Justice (RPA Ministry of Justice of Russia); Associate Professor Department of Business and Corporate Law, Lebedev Russian State University of Justice, Moscow, Russian Federation  
dmalbin@internet.ru

**Abstract.** Russian civil law has not resolved the issue of how the lack of authority of a transferor affects the legal validity of a transaction and the role of such a transaction in forming the legal composition necessary for a good-faith acquirer to obtain title to property. Civil law doctrine and judicial practice reflect two prevailing approaches. Under the first approach, a transaction involving another's property is void pursuant to Article 168 of the Civil Code of the Russian Federation as contradicting Article 209 of the Civil Code and as infringing the owner's rights. Under the second approach, such a transaction is valid and gives rise to an obligation. There are no grounds for declaring a transaction involving another's property invalid, since the transferor's lack of authority is not classified by positive law as a defect entailing invalidity. Moreover, the expansion of the statutory grounds for invalidity beyond those expressly established by law is precluded by the direct provision of Article 166 of the Civil Code. A transaction concerning property constitutes one of the legal facts within the legal composition required for the acquisition of ownership and does not in itself produce a proprietary (real) effect. Since a contract for the transfer of property gives rise to an obligation, there are no grounds for concluding that such a transaction contradicts Article 209 of the Civil Code, infringes the owner's rights, or should therefore be deemed invalid under paragraph 2 of Article 168. A valid transaction under which a good-faith acquirer receives the property constitutes, alongside the circumstances specified in Article 302 of the Civil Code, one of the necessary legal facts for the emergence of the acquirer's ownership. The invalidity of such a transaction entails the absence of one of the requisite legal facts and, consequently, precludes the acquisition of ownership by a good-faith acquirer under Article 302 of the Civil Code.

**Keywords:** ownership; transaction; vindication lawsuit; purchaser in good faith; nullity of the transaction; disputability of the transaction; restitution; legal fact; good faith; obligation; order; property law

**Cite as:** Malbin DA. The Transaction for the Alienation of Another's Property as an Element of the Legal Composition Giving Rise to Ownership Rights in a Good-Faith Purchaser. *Aktual'nye problemy rossijskogo prava*. 2026;21(3):69-82. (In Russ.). DOI: 10.17803/1994-1471.2026.184.3.069-082

**П**риобретение добросовестным приобретателем вещи у лица, которое не является собственником и не имеет права на ее отчуждение, закономерно ставит перед юридической наукой вопрос о действительности совершаемой с чужой вещью сделки и роли последней в формировании юридического состава для возникновения у добросовестного приобретателя права собственности на вещь. Вопрос этот следует отнести к наиболее спорным, поскольку в цивилистической науке до настоящего времени так и не достигнут консен-

сус относительно влияния неуправомоченности отчуждателя на юридическую силу сделки.

Отсутствие ответа на данный вопрос отражается на правоприменительной практике, которая при рассмотрении споров склоняется к разным решениям. Например, в определении Верховного Суда РФ от 14.11.2023 № 26-КГПР23-4-К5<sup>1</sup> констатируется, что признание недействительным первоначального договора купли-продажи влечет также недействительность последующих сделок купли-продажи с этим имуществом, в то время как в определении Вер-

<sup>1</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 14.11.2023 № 26-КГПР23-4-К5 (здесь и далее в статье, если не указано иное, материалы судебной практики приводятся по СПС «КонсультантПлюс»).

ховного Суда РФ от 18.03.2025 № 89-КГ24-14-К7<sup>2</sup> уже подчеркивается, что законодательство не содержит ни указания на такое последствие недействительности сделки, как признание недействительными всех последующих сделок, ни самостоятельного основания для признания сделки недействительной. В обоих случаях неуправомоченность отчуждателя вещи связана с ретроактивным характером недействительности сделки, вследствие которого право отчуждателя на имущество отпадает так, как если бы такого права у него никогда не было. Разные правоприменительные решения отражают различные подходы к вопросу о действительности сделки по отчуждению имущества, совершенной неуправомоченным отчуждателем.

Изложенное свидетельствует об актуальности исследуемого вопроса, а также верности замечания А. Д. Рудокваса о том, что «в отечественной доктрине и судебно-арбитражной практике до сих пор нет единства мнений по поводу того, является ли купля-продажа чужой вещи ничтожной сделкой как противоречащая закону и нарушающая права третьего лица либо обязательственный договор купли-продажи действителен и речь может идти лишь об ответственности продавца за неисполнение вытекающей из этого договора обязанности передать

покупателю право собственности на товар»<sup>3</sup>. При этом правильное разрешение этого вопроса не только способно обогатить науку гражданского права, но и имеет важное практическое значение, так как ответ на него решает правовую судьбу вещи и проблему конкуренции прав собственника и добросовестного приобретателя.

В современном российском праве вопрос о юридической силе сделки с чужим имуществом впервые на высоком уровне был поднят в п. 1 информационного письма Президиума ВАС РФ от 28.04.1997 № 13 «Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»<sup>4</sup>, где указывалось на признание сделки по распоряжению чужим имуществом недействительной.

В дальнейшем представление о недействительности сделки вследствие неуправомоченности отчуждателя получило распространение в юридической науке<sup>5</sup> и судебной практике<sup>6</sup>. Согласно излагаемому подходу основанием недействительности сделки по отчуждению чужой вещи является статья 168 ГК РФ<sup>7</sup>, а правовой нормой, которая нарушается сделкой, выступает статья 209 ГК РФ, определяющая содержание субъективного права собственности<sup>8</sup>. При этом нарушение ст. 209 сторонники такой точки зре-

<sup>2</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 18.03.2025 № 89-КГ24-14-К7.

<sup>3</sup> Рудоквас А. Д. Некоторые проблемы применения ст. 431.2 ГК РФ в связи с принципом добросовестности // Вестник гражданского права. 2017. № 2. С. 46.

<sup>4</sup> Вестник ВАС РФ. 1997. № 7.

<sup>5</sup> Ем В. С. Ничтожность сделок по действующему гражданскому законодательству // Вестник гражданского права. 2018. № 4. С. 28–30; Скловский К. И. Запрет продажи чужого и реформирование ГК // Закон. 2018. № 12. С. 74; Горбатов К. А. Элементы добросовестного приобретения права собственности // Правовые вопросы строительства. 2011. № 2. С. 35; Мананников О. В. Споры, связанные с применением норм наследственного права // Нотариус. 2005. № 3. С. 25.

<sup>6</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 18.06.2024 № 18-КГ24-21-К4; определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 05.07.2016 № 9-КГ16-6; постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20.12.2022 № Ф07-17289/2022 по делу № А52-4653/2021; постановление Арбитражного суда Московского округа от 26.07.2021 № Ф05-16732/2021 по делу № А40-106918/2013; постановление Арбитражного суда Центрального округа от 29.12.2020 № Ф10-4608/2020 по делу № А64-8416/2018.

<sup>7</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

<sup>8</sup> Скловский К. И. Запрет продажи чужого и реформирование ГК. С. 74.

ния видят в том, что только собственнику принадлежит право отчуждения вещи, а поскольку имущество отчуждает лицо, которое не имеет такого права, то сделка нарушает ст. 209 ГК РФ и права третьего по отношению к сторонам сделки лица — собственника имущества, вследствие чего такая сделка недействительна на основании п. 2 ст. 168 ГК РФ.

Вместе с тем изложенная аргументация сталкивается с трудностями согласования недействительности сделки по отчуждению чужой вещи с пунктом 2 ст. 455 ГК РФ<sup>9</sup>, прямо допускающим заключение договора купли-продажи в отношении товара, который не принадлежит продавцу в момент заключения договора и будет приобретен в будущем.

Возражая против признания сделки по продаже чужого имущества действительной по мотиву законодательного закрепления возможности совершить сделку в отношении товара, который не принадлежит продавцу, В. В. Груздев подчеркивает, что продажу чужого необходимо отличать от продажи будущей вещи<sup>10</sup>.

Несмотря на то что продажа чужой вещи не тождественна продаже вещи, которая будет приобретена продавцом в будущем, оснований для противоположных выводов по вопросу о действительности сделки нет, так как для признания сделки недействительной необходимо, чтобы порок имелся на момент ее совершения<sup>11</sup>. При этом в обоих случаях при совершении сделки отчуждатель не имеет права на вещь, в связи с чем признание сделки с собственно чужой вещью недействительной при правомерности продажи вещи, которая также не принадлежит продавцу, но будет приобретена им в будущем, не выглядит убедительным, поскольку неуправомоченность отчуждателя как утверждаемый

порок сделки не выдерживается единообразно в отношении обеих сделок. Принятие за основу того, что именно неуправомоченность в отношении вещи является тем пороком, который влечет недействительность сделки, приводит к выводу о том, что квалификация сделки должна быть одинаковой. Проводимое сторонниками такой точки зрения различие между отчуждением чужой вещи и вещи, которая будет создана или приобретена продавцом в будущем, не позволяет убедительно объяснить наступление различных правовых последствий с учетом того, что на момент совершения сделки положение отчуждателя одинаковое: он не имеет права на вещь, по поводу которой заключает договор.

Ввиду этого следует согласиться с В. А. Слыщенковым, который подчеркивает, что если договор купли-продажи не принадлежащего продавцу товара с точки зрения правопорядка не является противоправным, то не может признаваться противоправной сделка по отчуждению чужого имущества, поскольку отличие второго договора от первого лишь в оговорке относительно продажи именно чужой вещи, поэтому, заключает автор, договор купли-продажи чужого имущества может быть противоправным либо в обоих случаях, либо ни в одном из них<sup>12</sup>.

Указание ГК РФ на возможность заключения договора купли-продажи вещи, которая в момент заключения договора не принадлежит продавцу, неслучайно: сделка есть юридический факт, влекущий возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, и поскольку речь идет о заключении договора купли-продажи, совершение такой сделки влечет возникновение договорного обязательства, а не переход права собственности на вещь, что прямо следует из взаимосвязанных положений

<sup>9</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

<sup>10</sup> Груздев В. В. Актуальные проблемы гражданско-правовой реституции // Право и экономика. 2013. № 5. С. 45.

<sup>11</sup> Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий к статьям 153–208 Гражданского кодекса Российской Федерации / отв. ред. А. Г. Карапетов. М. : М-Логос, 2018. С. 734.

<sup>12</sup> Слыщенков В. А. Обязанность передать право собственности на товар в связи с некоторыми проблемами современной российской купли-продажи // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2017. № 2. С. 129.

п. 2 ст. 218, ст. 223 и п. 2 ст. 307 ГК РФ. Соответственно, должны быть высказаны сомнения в отношении довода о том, что совершение неуправомоченным отчуждателем сделки с чужой вещью нарушает субъективное право собственности, так как объектом обязательства выступает поведение обязанного лица<sup>13</sup>, что существенно отличает обязательственные права от вещных, объектом которых всегда является индивидуально-определенная вещь<sup>14</sup>. Именно вследствие обязательственного характера сделки по отчуждению в п. 1 постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»<sup>15</sup> указано, что отсутствие у продавца в момент заключения договора продажи недвижимости права собственности на имущество само по себе не является основанием для признания договора недействительным.

В этой связи возникновение на основании сделки обязательства между отчуждателем и приобретателем не может нарушить субъективное право собственности потому, что собственник не претерпевает изменений в правах и обязанностях: обязательство вообще не может создать обязанности для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон, а на вещь не оказывается никакого воздействия с одним только достижением сторонами соглашения о возникновении обязательства между ними. Неслучайно передача имущества указана в ст. 307 ГК РФ при перечислении действий, составляющих содержание обязательства; этим подчеркивается, что на основании договора об отчуждении вещи в собственность (независимо от того, принадлежит она продавцу на праве собственности или нет) создается обязательство между его сторонами, в силу которого у отчуждателя возникает обязанность передать покупателю вещь. В обязанность продавца по договору вменяется

совершение действия, в то время как право собственности на вещь при совершении сделки по отчуждению имущества переходит на основании юридического состава. Оказывается, что неуправомоченный отчуждатель при заключении договора купли-продажи распоряжается не вещью, а своим поведением, обязываясь к совершению фактических действий, за неисполнение или ненадлежащее исполнение которых несет ответственность. Это свидетельствует о верности довода Ю. В. Романаца о том, что возникающие на основании договора имущественные правоотношения могут быть только обязательственными<sup>16</sup>. Таким образом, сделка по отчуждению вещи в собственность как юридический факт, который влечет возникновение обязательства между ее сторонами, не может быть признана нарушающей права собственника, что исключает возможность квалификации такой сделки в качестве недействительной по ст. 168 ГК РФ.

Более того, само по себе заключение договора купли-продажи не влечет перехода права собственности на имущество даже тогда, когда отчуждателем является собственник, ведь, как следует из п. 2 ст. 218 и ст. 223 ГК РФ, для перехода права собственности к приобретателю по договору по общему правилу необходима совокупность юридических фактов: сделки по отчуждению имущества и совершаемой во исполнение такой сделки передачи движимой вещи, а равно иного факта, с которым стороны связали момент перехода права собственности на движимое имущество, или регистрации перехода права собственности на недвижимость. Таким образом, совершение сделки по отчуждению имущества не имеет вещно-правового эффекта, а выступает одним из фактов юридического состава для приобретения права собственности на вещь. Поэтому сделка по отчуждению вещи не может быть признана недействительной по причине отсутствия у отчуждателя вещных

<sup>13</sup> Суханов Е. А. К понятию вещного права // Правовые вопросы недвижимости. 2005. № 1. С. 37.

<sup>14</sup> Новицкий И. Б., Лунц Л. А. Общее учение об обязательстве. М., 1950. С. 43–44; Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. С. 49.

<sup>15</sup> Вестник ВАС РФ. 2011. № 9.

<sup>16</sup> Романац Ю. В. Система договоров в гражданском праве России. М., 2013. С. 26.

прав на имущество, т.к. единственное правовое последствие совершения такой сделки — возникновение обязательства.

С учетом изложенного противоречивыми кажутся доводы К. И. Забоева о том, что купля-продажа чужой вещи не может породить у собственника обязанностей в силу п. 3 ст. 308 ГК РФ и не является основанием для утраты им права собственности в силу п. 2 ст. 168 ГК РФ<sup>17</sup>. Юридическое безразличие для собственника сделки, которую совершает неуправомоченный отчуждатель, подчеркивает, что такая сделка, напротив, не может быть квалифицирована в качестве ничтожной на основании п. 2 ст. 168 ГК РФ потому, что она не ведет к изменению прав и обязанностей собственника, но создает для должника обязанность совершить определенное действие фактического характера. Права собственника нарушаются незаконным владением отчуждателем вещью собственника и ее передачей приобретателю, а не совершением между неуправомоченным отчуждателем и приобретателем сделки, которая не оказывает никакого влияния на права и обязанности собственника.

При этом тот факт, что в силу ст. 223 ГК РФ стороны могут договориться об ином моменте перехода права собственности, исключив передачу вещи как факт, с которым по общему правилу связывается переход права на движимую вещь, не может служить основанием для вывода о недействительности сделки с чужим имуществом, ведь даже при исключении акта передачи вещи из юридического состава сделка остается той же, а меняется лишь одно из ее условий. Между тем изменение отдельных условий не должно приводить к квалификации в целом сделки по отчуждению чужого имущества в качестве недействительной, иначе это означало бы обобщение на основе частного случая.

Более того, изменение модели перехода права собственности с *traditio* на *solo consensu* возможно только в отношении движимых вещей, что при квалификации сделки с чужим имуществом в качестве недействительной означало

бы, что действительность сделки зависит не от ее содержания и противоречия нормам объективного права, а от того, какая вещь — движимая или недвижимая — выступает предметом сделки, в то время как недействительность сделки на основании п. 2 ст. 168 ГК РФ определяется ее содержанием, а не видом отчуждаемого имущества.

Действительность договора об отчуждении чужого имущества не может зависеть от того, какую модель — *traditio* или *solo consensu* — избрали стороны для перехода права собственности, также потому, что право собственности вообще не способно выступать объектом обязательства и, таким образом, продавцу не может вменяться в обязанность передача субъективного права, поскольку субъективное право не передается, а прекращается и возникает вновь либо переходит от одного субъекта к другому при наступлении определенных юридических фактов, с которыми объективное право связывает юридические последствия.

Будучи идеальной категорией, субъективное право, в отличие от вещи, не может быть передано, ввиду чего наличие у отчуждателя права собственности на вещь нужно рассматривать в качестве условия перехода права от отчуждателя к приобретателю, а не действительности сделки по отчуждению вещи. Сам же переход права является результатом действия правопорядка, в частности тех юридических фактов, с которыми нормы объективного права связывают такой переход, вследствие чего независимо от выбранной модели стороны своим соглашением оговаривают лишь момент перехода права собственности, а не переход такого права. Изложенное подчеркивает, что в отсутствие у отчуждателя права собственности к моменту достижения юридического состава для перехода права собственности такое право не переходит к приобретателю в силу правила *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*.

Безотносительно к ст. 454 ГК РФ, в которой указывается, что продавец обязан передать вещь, а не право собственности на нее, можно

<sup>17</sup> Забоев К. И. О применении ст. 168 Гражданского кодекса РФ и к вопросу о публичных интересах // Закон. 2015. № 9. С. 50.

также обратить внимание на ст. 398 ГК РФ. Она предоставляет кредитору право требовать отобрания вещи у должника в случае неисполнения им обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность. Речь идет о неисполнении обязательства передать вещь, а не право собственности; соответственно, должник на основании ст. 398 ГК РФ принуждается к совершению действия, составляющего обязательство. При этом передачу вещи в собственность надо понимать исключительно в качестве действия физического, составляющего предмет обязательства, и в тех случаях, когда стороны заключили договор с условием о переходе права по модели *solo consensu*, что прямо вытекает из ст. 398 ГК РФ, так как избираемая сторонами договора модель определяет лишь момент перехода права, а не существо обязательства.

Однако нет достаточных оснований для признания сделки по отчуждению чужого имущества недействительной в части условия о переходе права собственности с момента достижения сторонами соглашения об этом. Как указывает В. А. Слыщенко, вещный эффект проявляется только при исполнении договора, даже если исполнение совпадает с его заключением, поэтому условие договора купли-продажи чужой вещи о переносе права собственности простым соглашением вовсе не ничтожно, договор в этой части просто не исполняется<sup>18</sup>.

Кроме того, стоит отметить, что статья 168 ГК РФ определяет недействительность сделки в качестве последствия нарушения ей требований закона, что указывает на предписывающий или запрещающий характер той правовой нормы, которая должна быть нарушена сделкой. В то же время по своему характеру статья 209 ГК РФ является управомочивающей, она не устанавливает требований для субъектов гражданских правоотношений, а только называет круг правомочий собственника. В этой связи говорить о

нарушении статьи 209 ГК РФ сделкой по отчуждению чужой вещи вряд ли возможно.

Рассматривая вопрос юридической силы сделки по отчуждению чужой вещи, А. М. Ширвиндт подчеркивает, что недействительна также сделка, совершенная в нарушение правила, которое хотя и не закреплено в законе, но имеет аксиоматичное значение, например, «никто не может передать другому больше права, чем имеет сам»<sup>19</sup>.

С таким подходом едва ли можно согласиться потому, что он расходится с положением п. 1 ст. 166 ГК РФ о том, что сделка может быть признана недействительной лишь по основаниям, установленным законом, что исключает тезис о возможности признания недействительной сделки по основаниям, которые в законе не закреплены.

Кроме того, юридическая максима *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet* не дает убедительных оснований для вывода о недействительности сделки, совершенной неуправомоченным отчуждателем, а лишь указывает на невозможность перехода субъективного права от лица, не имеющего права, к приобретателю (что вполне очевидно, ведь при отсутствии права у одного субъекта оно не может от него перейти к другому). Вследствие отсутствия у отчуждателя права на вещь у добросовестного приобретателя возникает право собственности первоначальным образом, так как оно не может перейти к нему от стороны сделки.

Рассматривая вопрос конкуренции норм о реституции и виндикации в контексте защиты добросовестного приобретателя, Конституционный Суд РФ в постановлении от 21.04.2003 № 6-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О. М. Мариничевой, А. В. Немировской, З. А. Скляновой, Р. М. Скляновой и В. М. Ширяева»<sup>20</sup> пришел к выводу: поскольку

<sup>18</sup> Слыщенко В. А. Указ. соч. С. 132.

<sup>19</sup> Ширвиндт А. М. Комментарий к «Обзору судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения» (информационное письмо от 13.11.2008 № 126) // Вестник гражданского права. 2009. № 1. С. 109.

<sup>20</sup> СЗ РФ. 2003. № 17. Ст. 1657.

статья 168 ГК РФ указывает на возможность установления законом иных последствий нарушения требований закона, то последствием совершения сделки с чужим имуществом является не двусторонняя реституция, а возврат имущества из незаконного владения (виндикация) с учетом ст. 302 ГК РФ. Такой подход в дальнейшем возобладал в судебной практике<sup>21</sup>.

Причем вывод сделан Конституционным Судом РФ при отсутствии каких-либо сомнений в квалификации сделки по отчуждению чужой вещи в качестве недействительной.

Сходные аргументы приводил В. С. Ем: разъяснение о применении ст. 461 и неприменении ст. 167 ГК РФ к договорам при изъятии вещи у покупателя, изложенное в п. 83 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»<sup>22</sup>, еще не свидетельствует о действительности договора потому, что закон может устанавливать иные последствия недействительности сделки<sup>23</sup>.

Вместе с тем такая аргументация кажется спорной, ведь согласно ст. 168 ГК РФ при нарушении требований закона сделка является ничтожной или оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия, не связанные с ее недействительностью. Как видим, иные последствия, установленные на случай нарушения требований закона, оппонируют таким правовым последствиям, как ничтожность и оспоримость сделки, т.е. при наличии иных последствий сделка действительна. Более того, в ст. 168 ГК РФ прямо указано, что иные последствия, которые устанавливает закон при его нарушении, не связаны с недействительностью сделки.

Представленная в постановлении № 6-П позиция Конституционного Суда РФ противоречива в том числе потому, что право собственника на предъявление виндикационного иска не может выступать последствием недействительности сделки, совершенной неуправомоченным отчуждателем, так как виндикационный иск применяется, наряду с иском о применении последствий недействительности ничтожной сделки, как способ защиты гражданских прав (ст. 12 ГК РФ) и в случае нарушения субъективного права управомоченным лицом должен быть осуществлен выбор необходимого способа защиты права исходя из существа правоотношения, характера правонарушения и возможности избранного способа защиты непосредственно восстановить нарушенное право.

Поэтому указание в постановлении Конституционного Суда РФ № 6-П на возврат имущества из незаконного владения в качестве иного последствия нарушения закона, как верно подчеркивает А. М. Ширвиндт, свидетельствует о смешении различных категорий, таких как следствие недействительности сделки и следствие нарушения закона при совершении сделки<sup>24</sup>.

В пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»<sup>25</sup> (далее — Постановление № 10/22) указано, что ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем.

<sup>21</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 22.06.2021 № 5-КГ21-34-К2 ; определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 11.03.2025 № 4-КГ24-91-К1 ; определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 26.06.2018 № 14-КГ18-12 ; постановление Президиума ВАС РФ от 09.09.2008 № 6132/08 по делу № А45-10354/07-35/366.

<sup>22</sup> Российская газета. 2015, 20 июня. № 140.

<sup>23</sup> Ем В. С. Указ. соч. С. 29.

<sup>24</sup> Ширвиндт А. М. Указ. соч. С. 120–121.

<sup>25</sup> Российская газета. 2010, 21 мая. № 109.

В юридической литературе встречается восприятие данного разъяснения как указывающего на недействительность отчуждения чужого имущества<sup>26</sup>.

Но бесспорные основания для такого вывода отсутствуют, поскольку, несмотря на отсылку в п. 38 Постановления № 10/22 к признакам действительной сделки, вывод о том, что сделка по отчуждению чужой вещи недействительна, в тексте разъяснения всё же отсутствует. Анализ текста п. 38 Постановления № 10/22 показывает, что вопрос о действительности сделки и влиянии неуправомоченности отчуждателя на сделку ставится исключительно в контексте того, считать ли приобретателя добросовестным.

Стоит, однако, заметить, что добросовестность приобретателя, согласно ст. 302 ГК РФ, связывается с отсутствием у него знаний о неуправомоченности отчуждателя, в то время как наличие или отсутствие в сделке каких-либо пороков находится вне предмета искомого знания, что не может не ставить вопрос об обоснованности такого разъяснения.

Между тем необходимость соответствующего разъяснения в контексте добросовестности не связана с квалификацией сделки по отчуждению чужой вещи недействительной и обусловлена следующим.

Как видим, в тексте п. 38 Постановления № 10/22 действительные сделки противопоставляются недействительным, каковыми являются ничтожные сделки (*ipso iure*), а также те оспоримые сделки, которые признаны судом недействительными. С учетом того, что в момент совершения добросовестным приобретателем сделки по приобретению имущества не может существовать судебного решения, которым бы такая сделка признавалась недействительной, совершаемая сделка исходя из п. 38 Постановления № 10/22 не должна иметь таких пороков, которые влекли бы ее ничтожность.

При этом пороки, которые влекут ничтожность и оспоримость сделки, в разной степени распознаваемы при ее совершении. В свою

очередь, те пороки, вследствие которых сделка оказывается ничтожной, как правило, распознать несложно. Так, к ничтожным относятся сделки, совершенные с нарушением обязательной нотариальной формы сделки (ст. 163 ГК РФ), нарушающие требования закона (ст. 168 ГК РФ), совершенные с целью, противной основам правопорядка и нравственности (ст. 169 ГК РФ), мнимая и притворная сделки (ст. 170 ГК РФ), сделки, совершенные недееспособным (ст. 171 ГК РФ) и несовершеннолетним (ст. 172 ГК РФ). С учетом вышесказанного добросовестный приобретатель должен осознавать, что совершает ничтожную сделку, и это дает основания для вывода о том, что такой приобретатель поступился требованием закона при совершении сделки, что исключает политико-правовые мотивы его защиты.

Рассматривая возможность приобретения имущества добросовестным приобретателем, Б. Б. Черепяхин указывал следующее: «Не будет приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя при отсутствии двусторонней отчуждательной сделки, а равно если она недействительна вследствие того, что цель ее противна закону, или она направлена к явному ущербу для государства, или вследствие несоблюдения требуемой законом формы, или вследствие недееспособности отчуждателя»<sup>27</sup>. Нетрудно заметить, что Б. Б. Черепяхин перечисляет такие пороки, которые влекут не оспоримость, а ничтожность сделки, а это свидетельствует в пользу того, что добросовестный приобретатель не может приобрести вещь на основании ничтожной сделки (что соответствует п. 38 Постановления № 10/22), но может приобрести имущество на основании оспоримой сделки, которая является действительной, если только не признана недействительной решением суда.

Разъяснение, изложенное в п. 38 Постановления № 10/22, дает основания для вывода о том, что сделка, совершенная неуправомоченным отчуждателем и добросовестным приобре-

---

<sup>26</sup> Жужжалов М. Б. Природа ответственности за эвикцию // Вестник гражданского права. 2014. № 6. С. 138.

<sup>27</sup> Черепяхин Б. Б. Виндикационные иски в советском праве // Черепяхин Б. Б. Труды по гражданскому праву. М.: Статут, 2001. С. 221.

тателем, в отсутствие известных пороков является действительной, так как ничтожная сделка является *nullum esse* независимо от порока, вследствие которого она ничтожна, и числа пороков. В этой связи при признании сделки с чужим имуществом ничтожной по причине неуправомоченности отчуждателя указание в п. 38 Постановления № 10/22 на необходимость отсутствия пороков, которые влекут недействительность сделки, в некоторой степени лишалось бы смысла, поскольку сделка и без того оказывалась бы недействительной, в то время как наличие наряду с одним пороком, который повлек ничтожность сделки (отсутствие у отчуждателя права на вещь), других пороков ничего не меняет в вопросе юридической силы сделки и ее правовых последствий.

При этом нет оснований соглашаться с встречающимся в юридической литературе утверждением о том, что пункт 38 Постановления № 10/22 фактически вводит новый признак добросовестного приобретателя: последний должен получить вещь по непорочной сделке<sup>28</sup>.

Приобретение добросовестным приобретателем вещи по сделке вообще имплицитно присуще институту защиты добросовестного приобретателя. Необходимость отсутствия в сделке пороков связана с тем, что неуправомоченность отчуждателя не составляет порока, вследствие которого сделка оказывалась бы недействительной, в то время как недействительность сделки (независимо от порока, который привел к недействительности) влекла бы возникновение между сторонами сделки относительного правоотношения по возврату друг другу всего полученного по недействительной сделке, что составляет самостоятельный способ защиты гражданских прав (ст. 12 ГК РФ).

Однако последствия недействительности сделки не преодолеваются тем, что у добросовестного приобретателя возникает право собственности на полученную вещь (при наличии всех фактов юридического состава), так как соответствующая обязанность возникает в

силу одной только недействительности сделки и существует независимо от права сторон на переданное имущество. Как подчеркивает К. И. Скловский, сторона недействительной сделки для возврата вещи не только не обязана доказывать наличие права на вещь, но может не иметь такого права<sup>29</sup>. С учетом изложенного неисполнение добросовестным приобретателем обязанности по возврату имущества в порядке реституции так или иначе свидетельствовало бы о его объективно противоправном поведении, хотя бы такой приобретатель и стал собственником при наличии всех необходимых фактов юридического состава.

Но такого противоречия не возникает при квалификации сделки с неуправомоченным отчуждателем в качестве действительной, так как у сторон сделки не имеется обязанности возвратить всё полученное по ней, но возникает ответственность продавца в случае изъятия вещи собственником у покупателя (ст. 461 ГК РФ). Если же вещь не истребована либо добросовестный приобретатель стал собственником вещи, то субъективные права и обязанности участников гражданского оборота не претерпевают изменений (кроме тех, которые связаны с прекращением прав собственника на вещь и возникновением такого права у добросовестного приобретателя).

Тем более необходимость обеспечить стабильность прав и обязанностей участников гражданских правоотношений актуализируется потому, что приобретению вещи добросовестным приобретателем обычно предшествует некоторое число сделок с имуществом и признание сделки по отчуждению чужой вещи недействительной означало бы формирование у значительного числа участников гражданского оборота соответствующих обязанностей, что расходится с целью института защиты добросовестного приобретателя, призванного обеспечить стабильность правового положения участников гражданского оборота.

Таким образом, наличие действительной сделки в юридическом составе для приобре-

<sup>28</sup> Потапенко С. В., Зарубин А. В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности / под ред. С. В. Потапенко. М.: Проспект, 2015. С. 128.

<sup>29</sup> Скловский К. И. Некоторые проблемы реституции // Вестник ВАС РФ. 2002. № 8. С. 109–110.

тения добросовестным приобретателем права собственности на вещь предписано природой правоотношений и отвечает политико-правовым стремлениям обеспечить стабильность гражданских прав и обязанностей, в то время как признание сделки по отчуждению чужой вещи недействительной, напротив, негативным образом сказывается на стабильности гражданского оборота и его участниках, которые вследствие императивного характера п. 2 ст. 167 ГК РФ обязаны вернуть друг другу всё полученное по сделкам.

Вместе с тем в юридической науке встречаются указания на отсутствие у добросовестного приобретателя обязанности возратить имущество в связи с недействительностью сделки по отчуждению чужой вещи. В частности, С. К. Ханашевич считает добросовестность средством легитимации приобретателя, исключающим реституцию и виндикацию имущества<sup>30</sup>.

Однако добросовестность хотя и оправдывает приобретателя, но (в случае признания неуправомоченности отчуждателя пороком, который влечет недействительность сделки) не исключает самого порока сделки, из-за чего сделка остается недействительной, а у ее сторон имеется обязанность возратить друг другу всё полученное по ней. Для исключения соответствующей обязанности необходимо законодательное указание о том, что правило п. 2 ст. 167 ГК РФ об обязанности сторон вернуть всё полученное по сделке не распространяется на добросовестного приобретателя имущества либо на конвалидацию сделки ввиду добросовестности приобретателя, в то время как сегодня для этого не существует нормативных оснований, а в ст. 167 ГК РФ содержится императивное требование о возврате сторонами всего полученного по сделке при ее недействительности. При таких обстоятельствах квалификация сделки с чужим имуществом в качестве ничтожной с одновременным рассмотрением добросовестности приобретателя в качестве условия, исключающего общие последствия недействительности сделки, кажется решением неестественным, а потому

вызывает сомнения. Между тем потребность в таком обосновании отпадает при одном только признании того, что сделка по отчуждению чужого имущества действительна.

Таким образом, в российском гражданском праве субъективное право собственности переходит от собственника к приобретателю при наличии фактов юридического состава, к числу которых относятся сделка по отчуждению вещи в собственность и регистрация перехода права собственности на недвижимость или совершаемая во исполнение сделки передача движимой вещи либо иной факт, указанный в законе или договоре. В свою очередь, наличие у отчуждателя права собственности на вещь выступает условием его перехода к приобретателю.

При этом сделка по отчуждению имущества, совершенная между неуправомоченным отчуждателем и приобретателем, действительна и в силу ст. 8 и 307 ГК РФ порождает между сторонами обязательство. Оснований для квалификации сделки с чужим имуществом в качестве недействительной не имеется, поскольку сама по себе сделка не имеет вещного эффекта и не оказывает влияния на права собственника. В связи с обязательственным характером правовых последствий сделки отчуждатель распоряжается не чужим имуществом, а собственным поведением, а значит, нет оснований для вывода о противоречии такой сделки норме ст. 209 ГК РФ и признания ее нарушающей права собственника.

Неуправомоченность отчуждателя не отнесена объективным правом к тем порокам, которые влекут недействительность сделки. Расширение же перечня случаев, когда сделка является недействительной, за счет не установленных объективным правом оснований, в том числе правила *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*, невозможно ввиду прямого указания ст. 166 ГК РФ о том, что сделка может быть недействительной только по основаниям, установленным законом. Кроме того, упомянутая юридическая максима отражает лишь идею о том, что право не может перейти

<sup>30</sup> Ханашевич С. К. Добросовестное приобретение имущества от неуправомоченного лица // СПС «КонсультантПлюс».

от одного субъекта к другому, если у отчуждателя такого права нет, но не дает убедительных оснований для вывода о недействительности сделки по отчуждению вещи, совершенной неуправомоченным отчуждателем (тем более с учетом того, что право собственности переходит не вследствие совершения сделки, а на основании сложного юридического состава).

Признание сделки по отчуждению чужого имущества действительной отвечает политико-правовым стремлениям обеспечить стабильность прав и обязанностей участников гражданского оборота, в то время как при квалификации соответствующей сделки в качестве недействительной между сторонами возникают относительные по своему характеру отношения из недействительности сделки и обязанность сторон возвратить всё полученное по ней. При этом такая обязанность возникает в силу одной только недействительности сделки и существует безотносительно к вопросу наличия у сторон прав на переданное по сделке имущество. В свете этого возникновение у добросовестного приобретателя права собственности не исключает его обязанности вернуть вещь другой стороне сделки ввиду императивного характера института реституции, а неисполнение реституционной обязанности в любом случае свидетельствовало бы о его объективно противоправном бездействии.

С учетом изложенного действительная сделка, на основании которой добросовестный приобретатель получает вещь, является одним из фактов юридического состава, наличие которого, наряду с фактами, указанными в ст. 302 ГК РФ, влечет возникновение у него права собственности на имущество и, следовательно, невозможность виндикации этого имущества собственником, так как последний утрачивает право собственности в связи с приобретением такого права добросовестным приобретателем.

Недействительность сделки, на основании которой добросовестный приобретатель получает вещь, означает отсутствие одного из юридических фактов, требуемых для приобретения им права собственности, что исключает возникновение у него права собственности на полученную вещь. В этом случае между неуправомоченным отчуждателем и добросовестным приобретателем как сторонами сделки возникают отношения из ее недействительности (ст. 167 ГК РФ), которые состоят в возникновении у каждой стороны обязанности возвратить друг другу всё полученное по сделке. При этом как самостоятельный способ защиты гражданских прав (ст. 12 ГК РФ) и в силу императивного характера института реституции право требовать применения последствий недействительности сделки принадлежит каждой стороне сделки.

## БИБЛИОГРАФИЯ

1. Горбатов К. А. Элементы добросовестного приобретения права собственности // Правовые вопросы строительства. — 2011. — № 2. — С. 33–36.
2. Груздев В. В. Актуальные проблемы гражданско-правовой реституции // Право и экономика. — 2013. — № 5. — С. 43–47.
3. Ем В. С. Ничтожность сделок по действующему гражданскому законодательству // Вестник гражданского права. — 2018. — № 4. — С. 12–45.
4. Жужжалов М. Б. Природа ответственности за эвикцию // Вестник гражданского права. — 2014. — № 6. — С. 118–139.
5. Забоев К. И. О применении ст. 168 Гражданского кодекса РФ и к вопросу о публичных интересах // Закон. — 2015. — № 9. — С. 49–72.
6. Мананников О. В. Споры, связанные с применением норм наследственного права // Нотариус. — 2005. — № 3. — С. 24–29.
7. Новицкий И. Б., Лунц Л. А. Общее учение об обязательстве. — М., 1950. — 416 с.
8. Потапенко С. В., Зарубин А. В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности / под ред. С. В. Потапенко. — М. : Проспект, 2015. — 248 с.

9. Романец Ю. В. Система договоров в гражданском праве России. — М., 2013. — 496 с.
10. Рудоквас А. Д. Некоторые проблемы применения ст. 431.2 ГК РФ в связи с принципом добросовестности // Вестник гражданского права. — 2017. — № 2. — С. 31–47.
11. Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий к статьям 153–208 Гражданского кодекса Российской Федерации / отв. ред. А. Г. Карапетов. — М. : М-Логос, 2018. — 1264 с.
12. Скловский К. И. Запрет продажи чужого и реформирование ГК // Закон. — 2018. — № 12. — С. 71–78.
13. Скловский К. И. Некоторые проблемы реституции // Вестник ВАС РФ. — 2002. — № 8. — С. 108–122.
14. Слыщенков В. А. Обязанность передать право собственности на товар в связи с некоторыми проблемами современной российской купли-продажи // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. — 2017. — № 2. — С. 129–144.
15. Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. — М. : Статут, 2017. — 560 с.
16. Суханов Е. А. К понятию вещного права // Правовые вопросы недвижимости. — 2005. — № 1. — С. 34–40.
17. Ханашевич С. К. Добросовестное приобретение имущества от неуправомоченного лица // СПС «КонсультантПлюс».
18. Черепяхин Б. Б. Виндикационные иски в советском праве // Черепяхин Б. Б. Труды по гражданскому праву. — М. : Статут, 2001. — С. 171–224.
19. Ширвиндт А. М. Комментарий к «Обзору судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения» (информационное письмо от 13.11.2008 № 126) // Вестник гражданского права. — 2009. — № 1. — С. 107–146.

*Материал поступил в редакцию 2 июля 2025 г.*

#### REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. Gorbатов K. A. Elementy dobrosovestnogo priobreteniya prava sobstvennosti // Pravovye voprosy stroitelstva. — 2011. — № 2. — S. 33–36.
2. Gruzdev V. V. Aktualnye problemy grazhdansko-pravovoy restitutsii // Pravo i ekonomika. — 2013. — № 5. — S. 43–47.
3. Em V. S. Nichtozhnost sdelok po deystvuyushchemu grazhdanskomu zakonodatelstvu // Vestnik grazhdanskogo prava. — 2018. — № 4. — S. 12–45.
4. Zhuzhzhhalov M. B. Priroda otvetstvennosti za eviktsiyu // Vestnik grazhdanskogo prava. — 2014. — № 6. — S. 118–139.
5. Zaboiev K. I. O primeneni st. 168 Grazhdanskogo kodeksa RF i k voprosu o publichnykh interesakh // Zakon. — 2015. — № 9. — S. 49–72.
6. Manannikov O. V. Spory, svyazannye s primeneniem norm nasledstvennogo prava // Notarius. — 2005. — № 3. — S. 24–29.
7. Novitskiy I. B., Lunts L. A. Obshchee uchenie ob obyazatelstve. — M., 1950. — 416 s.
8. Potapenko S. V., Zarubin A. V. Nastolnaya kniga sudi po sporam o prave sobstvennosti / pod red. S. V. Potapenko. — M.: Prospekt, 2015. — 248 s.
9. Romanets Yu. V. Sistema dogovorov v grazhdanskom prave Rossii. — M., 2013. — 496 s.
10. Rudokvas A. D. Nekotorye problemy primeneniya st. 431.2 GK RF v svyazi s printsipom dobrosovestnosti // Vestnik grazhdanskogo prava. — 2017. — № 2. — S. 31–47.
11. Sdelki, predstavitelstvo, iskovaya davnost: postateynny kommentariy k statyam 153–208 Grazhdanskogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii / отв. ред. А. Г. Карапетов. — М.: М-Логос, 2018. — 1264 с.
12. Sklovskiy K. I. Zapret prodazhi chuzhogo i reformirovanie GK // Zakon. — 2018. — № 12. — S. 71–78.
13. Sklovskiy K. I. Nekotorye problemy restitutsii // Vestnik VAS RF. — 2002. — № 8. — S. 108–122.

14. Slyshchenkov V. A. Obyazannost peredat pravo sobstvennosti na tovar v svyazi s nekotorymi problemami sovremennoy rossiyskoy kupli-prodazhi // Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossiyskoy Federatsii. — 2017. — № 2. — S. 129–144.
15. Sukhanov E. A. Veshchnoe pravo: nauchno-poznavatelnyy ocherk. — M.: Statut, 2017. — 560 s.
16. Sukhanov E. A. K ponyatiyu veshchnogo prava // Pravovye voprosy nedvizhimosti. — 2005. — № 1. — S. 34–40.
17. Khanashevich S. K. Dobrosovestnoe priobretenie imushchestva ot nepravomochennogo litsa // SPS «KonsultantPlyus».
18. Cherepakhin B. B. Vindikatsionnye iski v sovetskom prave // Cherepakhin B. B. Trudy po grazhdanskomu pravu. — M.: Statut, 2001. — S. 171–224.
19. Shirvindt A. M. Kommentariy k «Obzoru sudebnoy praktiki po nekotorym voprosam, svyazannym s istrebovaniem imushchestva iz chuzhogo nezakonnogo vladeniya» (informatsionnoe pismo ot 13.11.2008 № 126) // Vestnik grazhdanskogo prava. — 2009. — № 1. — S. 107–146.