



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ОКРУГА

ЗАЩИТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ИНТЕРЕСОВ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИБРЕТАТЕЛЯ ПРИ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ СДЕЛКИ

С. Ю. КИЗИЛОВ, аспирант Хабаровской государственной академии экономики и права.

Важной особенностью реституционных обязательств является то, что стороны исполнения недействительной сделки обладают правом требовать друг от друга возврата вещей, которые в связи с недействительностью сделки *не перешли в собственность или законное владение принявшего исполнение другого участника недействительной сделки*. Отметим, что эта особенность сопровождается реституционным обязательством по возврату только индивидуально-определенных вещей. Родовые вещи по общему правилу в силу их заменяемости (как известно с римских времен, «*genere non pereunt*» – «род не погибает») обезличены и, попадая кому-либо по недействительной сделке, порождают право собственности участника недействительной сделки, принявшего исполнение.

Следует согласиться с мнением, что титула собственности, основанного на недействительной сделке, у стороны, получившей имущество по такой сделке, не возникает¹. Признание сделки недействительной имеет абсолютное действие. Это означает, что все последующие акты распоряжения имуществом, полученным по недействительной сделке, силы не имеют, а приобретатели собственниками этого имущества не становятся. Такой же позиции придерживаются высшие судебные инстанции России. Так,

Верховный суд РФ указал: «отношения собственности, основанные на недействительной сделке, также являются недействительными»². Высший арбитражный суд РФ не менее категоричен: «...если истец приобрел право собственности на основании ничтожной сделки или акта органа, не соответствующих требованиям законодательства, у него не имеется правовых оснований для истребования имущества»³.

Таким образом, добросовестный владелец, приобретший имущество у лица, титул собственности которого основан на недействительной сделке, не становится собственником (и, соответственно, законным владельцем) имущества, но вправе воспользоваться защитой от виндикационного иска собственника, заявив о возмездности и добросовестности приобретения при условии, что имущество не было утеряно собственником или лицом, которому было передано собственником во владение, не было похищено у того или другого, а также не выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

В настоящий момент актуальным является вопрос соотношения вещно-правовых (требование о виндикации) и обязательственно-правовых (требование о реституции) средств защиты имущественных прав собственника при недействительности сделки⁴.

¹ А. Эрделевский, Нулевой вариант российской приватизации. «Бизнес-адвокат» № 15, 2000 г.

² Бюллетень Верховного суда РФ. 1995 года. № 8. С. 1

³ См. п. 21 Постановление Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 года № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ, « 10, 1998; см. Постановлении Президиума ВАС РФ №2434/01 от 04.12.2001 года.

⁴ Обращаем внимание на интересную деталь. Президиум ВАС РФ в своем Постановлении от 17 октября 2000 года № 2868/00 указал на то, что если у стороны, обращающейся за защитой своих прав в арбитражный суд, имеется право выбора между виндикационным иском (ст. 301 ГК) и иском о применении последствий недействительности сделки (ст. 167 ГК), сторона не вправе пользоваться виндикацией («...удовлетворяя иск об истребовании имущества на основании статьи 301 ГК РФ как виндикационный, названные судебные инстанции не учли, что имущество предпринимателя перешло к ответчику в результате гражданско-правовой сделки, которой являются торги, впоследствии признанные недействительными. Таким образом, требования о возврате имущества собственнику от покупателя могли быть осуществлены лишь в порядке применения последствия недействительности сделки на основании статьи 167 ГК РФ, а не путем виндикации»).

Проблема заключается в том, что собственник имущества, потерявший владение вещью в силу недействительной сделки, в качестве способа защиты своих гражданских прав может воспользоваться как иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения по ст. 301 ГК РФ, так и вправе заявить иск о применении последствий недействительности ничтожной сделки⁵ (ст. 12 ГК РФ). При этом есть основания⁶ утверждать, что иск о применении последствий недействительности сделки должен рассматриваться без учета особенностей приобретения имущества (т. е. добросовестности, возмездности и иных условий перехода имущества от собственника или уполномоченного им лица к другому лицу, как это установлено ст. 302 ГК РФ), что может негативно сказаться на стабильности и активности гражданского оборота. Так, например, приобретая любое индивидуально-определенное имущество, потенциальный собственник во избежание риска последующего его изъятия должен будет проводить экспертизу всей юридической судьбы передаваемой вещи, что, очевидно, существенно затруднит имущественный оборот.

В юридической литературе указывается, что требования о реституции собственник вправе предъявить любому незаконному владельцу, у которого данное имущество оказалось, и обосновывается правомерность изъятия имущества у добросовестного приобретателя и передача имущества первоначальному собственнику (без учета обстоятельств, указанных в ст. 302 ГК РФ) следующими факторами:

а) недействительная сделка не порождает титула собственника у добросовестного приобретателя;

б) в отличие от изъятия имущества по виндикационному иску применение последствий недействительности сделки не ведет к ущемлению законных интересов добросовестного приобретателя, если брать во внимание его положение до заключения сделки, поскольку двусторонняя реституция возвращает его в аналогичное положение;

в) гражданское право не ограничивает собственника в выборе способа защиты

нарушенного права и не ставит использование общих способов защиты гражданских прав в зависимость от наличия возможности использовать специальные вещно-правовые способы защиты;

д) право на использование предусмотренных законодательством способов защиты по своей природе является субъективным правом, а в соответствии со ст. 9 ГК РФ граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им гражданские права по своему усмотрению;

е) с формально-юридической точки зрения фигура добросовестного приобретателя появляется лишь в правоотношениях, возникающих в связи с предъявлением собственником имущества виндикационного иска (ст. ст. 301, 302 ГК РФ). Что касается норм, регулирующих основания и последствия недействительности сделок, то Гражданский кодекс РФ по общему правилу не ставит применение последствий недействительности сделки в форме реституции в зависимость от добросовестности сторон, совершивших сделку, и не пользуется термином «добросовестный приобретатель»⁷.

Полагаем, что доводы, представленные в защиту права собственника применять реституцию, в результате которой имущество изымается у третьего лица - фактического его владельца, не участвующего в исполнении первой недействительной сделки, не бесспорны, а их использование на практике способно подорвать стабильность имущественного оборота.

Во-первых, в строгом соответствии со смыслом ст. 167 ГК РФ реституция возможна лишь между участниками недействительной сделки. В связи с тем, что институт недействительности сделки иных средств, кроме как требований о реституции, собственнику не предлагает, можно заключить, что собственник не наделен правом на возврат своего имущества в порядке реституции от третьего лица напрямую.

Во-вторых, используя тот же самый принцип справедливости, который приведен авторами выше, можно заключить, что утрата собственником права на реституцию от третьего лица своего имущества также «не

⁵ Если с требованием о признании оспоримой сделки недействительной вправе обращаться лишь лица, прямо указанные в ГК (п. 2 ст. 166 ГК), то правом требовать применения последствий недействительности ничтожной сделки обладает любое заинтересованное лицо (п. 1 ст. 166 ГК).

⁶ В качестве такого основания можно указать на то, что параграф 2 «Недействительность сделок» главы 9 подраздела 4 ГК не предусматривает учета добросовестности владения при применении последствий недействительности сделки в виде реституции. Кроме того, в ст. 12 ГК, содержащей общие способы защиты гражданских прав, инструмент защиты - применение последствий недействительности сделок и виндикация вещи (при которой подлежит учету добросовестность приобретателя) разделены и не связываются друг с другом.

⁷ М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. Договорное право. Книга первая. Общие положения. // М.: 2001. Статут. С. 808.

ведет к ущемлению законных интересов» собственника, если брать во внимание его право требовать возмещения стоимости вещи от «своего» контрагента по недействительной сделке при невозможности ее возврата (п. 2 ст. 167 ГК РФ).

В-третьих, действительно, выбор средств защиты нарушенных гражданских прав в действительности зависит от усмотрения субъекта защиты и ограничивается лишь характером и соотношением нарушения гражданских прав и способов их защиты. Особенность требования о применении последствий недействительности сделки в виде реституции заключается в том, что по решению суда имущество подлежит возврату участникам конкретной недействительной сделки. И хотя в принципе не исключается удовлетворение всех заявлений о применении последствий недействительности в виде реституции по числу совершенных недействительных сделок, основная цель собственника — получить решение суда об истребовании имущества в свою пользу от третьего лица — не может быть достигнута. В действительности суды будут обязаны вынести решения о реституции в каждой недействительной сделке. Исполнение всех этих решений может вызвать известные затруднения, если учесть, что истребуемое собственником в порядке реституции имущество должно будет пройти через всех участников цепочки недействительных сделок.

Наконец, в четвертых, думается, что конструкция добросовестного приобретателя (ст. 302 ГК РФ) как раз и рассчитана на ситуацию, когда имущество незаконно попадает к третьим лицам. В связи с этим есть основания при разрешении вопроса об изъятии имущества у участника недействительной сделки принимать во внимание его добросовестность и обуславливать применение реституции в зависимости от соблюдения условий ст. 302 ГК РФ.

Отметим, что М. И. Брагинский и В. В. Витрянский, чувствуя небезупречность своей позиции, указывают на то, что «в целях защиты интересов третьих лиц и обеспечения в целом устойчивости имущественного оборота было бы целесообразным установить ограничения в использовании такого способа защиты нарушенного субъективного права

собственности, как признание сделок недействительными и применение последствий недействительности ничтожных сделок в отношении последующих (кроме первой) сделок с чужим имуществом»⁸.

Такого рода ограничения можно найти, к примеру, в кн. 3 Гражданского кодекса Нидерландов, где предусмотрено правило, согласно которому «права, добросовестно приобретенные третьими лицами иначе как безвозмездно, на имущество, которое было предметом недействительной сделки, остаются в силе» (п. 5 ст. 45)⁹.

К. Скловский, указывая на личный (обязательственный) характер договорных отношений, обращает внимание и на личный характер реституционных требований, из чего, по его мнению, следует невозможность требовать от суда применений последствий недействительности сделки от лиц, прямо не участвующих совместно с заявителем в совершении и исполнении недействительной сделки. «Обязанность по реституции не поставлена в зависимость от владения вещью или иным имуществом, полученным по сделке. Она наступает и при утрате предмета сделки, что характерно именно для личной, а не вещной связи... есть все основания считать противоречащими закону попытки распространить реституцию за пределы отношений между сторонами в сделке и вести ее до тех пор, пока не будет отыскан спорный объект, если он, конечно, представляет собой индивидуально-определенную вещь»¹⁰.

Нет сомнения, что обязанность из реституции является личным обязательством и связывает исполнивших участников недействительной сделки обязательством по возврату полученного имущества. Однако вывод о том, что собственник (а также участник совершения первой недействительной сделки) лишен права заявлять требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки¹¹ к участникам следующих сделок, основанных на недействительной сделке, не соответствует позитивному праву. В частности, в ст. 166 ГК РФ указано, что требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Поэтому весьма сме-

⁸ Там же, С. 809.

⁹ Гражданский кодекс Нидерландов. Кн. 2, 3, 5, 6 и 7. Лейден, 1996. С. 190.

¹⁰ Скловский К. Защита владения при признании договора недействительным // Российская юстиция, 1998, № 6. С. 37.

¹¹ Даже если первая сделка, совершенная собственником имущества, и является оспоримой, последующие сделки по распоряжению имуществом третьими лицами будут ничтожными, так как опосредуют распоряжение вещью не уполномоченным на то лицом.

лую позицию К. Скловского следует признать малоубедительной.

Отметим, что практически все авторы, которые занимались проблемами возврата имущества собственнику при реституции, отмечали слабую защищенность участников имущественного оборота, добросовестно ставших владельцами чужого имущества в результате недействительности предыдущей цепочки сделок с имуществом. Однако при существующей весьма противоречивой позиции судебных органов, неоднозначно толкующих нормы о возможности изъятия путем реституции имущества у добросовестного приобретателя, который не участвовал в совершении недействительной сделки, взаимная подозрительность и недоверие могут стать нормой и существенным ограничением развития экономической деятельности. При этом добросовестный приобретатель всегда рискует лишиться имущества, которое он считал своим и на получение которого была направлена его воля.

При умножении числа сделок, основанных на недействительности предыдущей сделки (сделок), страдает имущественный интерес не только фактического владельца индивидуально-определенной вещи, но и интерес участников цепи состоявшихся сделок, а также интерес потенциальных приобретателей вещи. Таким образом, возникает коллизия между интересами законного (титульного) владельца вещи и всех иных лиц, участвующих в последующих (кроме первого) актах по распоряжению вещью.

Представляется интересным привести следующее дело, рассмотренное Верховным судом РФ.

Борисов В. приватизировал свою квартиру и продал ее АО «Огни Арбата», которое, в свою очередь, обменяло эту и другие приобретенные квартиры на коммунальную квартиру с проживавшими там гражданами Дьяченко, Жуковскими, Абрамовыми. В бывшую квартиру Борисова вселилась Жуковская В. Коммунальная квартира была продана агентству «Контакт».

В суд обратился недееспособный Борисов И., права которого были нарушены при приватизации и отчуждении Борисовым В. их общей квартиры. Конечно, суд на этом основании признал недействительными договоры приватизации квартиры и договор мены, а также выселил из квартиры Бори-

совых Жуковскую В. без предоставления иного жилого помещения.

Отменяя это решение, президиум Московского городского суда указал, что при применении последствий недействительности сделки стороны возвратили не все, что ими получено по сделкам, в результате чего участники спора не приведены в первоначальное положение, причем «суд не обсудил вопрос о возможности признания недействительным договора мены только в части мены жилых помещений с Жуковскими»¹².

Высший арбитражный суд РФ, используя свое законное право¹³ на официальные разъяснения законодательства нижестоящим судам, фактически ввел в оборот правило по вопросу применения последствий недействительности сделки в случае, когда викация невозможна. Высший арбитражный суд РФ, в частности, указал, что в ситуации, когда собственником заявлен иск о признании недействительной сделки купли-продажи (по которой имущество приобретено возмездно у лица, которое не имело право его отчуждать) и возврате имущества, переданного покупателю, и при разрешении данного спора будет установлено, что покупатель отвечает требованиям, предъявляемым к добросовестному приобретателю (ст. 302 ГК РФ), в удовлетворении исковых требований о возврате имущества должно быть отказано. При этом, если право собственности подлежит государственной регистрации, решение суда является основанием для регистрации перехода права собственности к покупателю¹⁴.

Таким образом, Высший арбитражный суд РФ фактически восполнил пробел в законодательстве в области регулирования отношений, возникающих в связи с исполнением недействительных сделок и связанных с выпадением имущества из гражданского оборота при дальнейшей передаче вещи добросовестным приобретателям участником недействительной сделки.

Такие же правовые последствия должны применяться и в случае, когда место договора купли-продажи занимает любой другой вид обязательства, предметом исполнения которого будет передача индивидуально-определенного имущества (например, в случае договора мены).

Следует отметить, что разъяснения Высшего арбитражного суда РФ все-таки

¹² Бюллетень Верховного суда РФ. 1996 года. № 4. С. 9-10.

¹³ Ст. 13 ФКЗ «Об арбитражных судах в РФ»// «Российская газета», № 93, 16.05.1995

¹⁴ П. 24, 25 постановления Пленума ВАС РФ от от 25 февраля 1998 года № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

выходят за рамки его компетенции, но их появление, безусловно, вынужденный шаг, который связан с отсутствием четкого и взвешенного механизма разрешения рассматриваемой проблемы.

Думается, что проблема возможности ведения реституции собственником вплоть до фактического владельца появилась в основном по двум причинам. Во-первых, сделки, основанные на недействительной сделке (даже на оспоримой), всегда ничтожны. Во-вторых, из абз. 2 п. 2 ст. 166 ГК РФ вытекает, что требование о применении последствий ничтожности сделки (в том числе и в виде реституции) может предъявить любое заинтересованное лицо. По нашему мнению, собственник имущества всегда является заинтересованным лицом в смысле абз. 2 п. 2 ст. 166 ГК РФ, когда речь идет о возможности предъявления им иска о применении последствий ничтожности сделки, предметом которой является его имущество.

В литературе встречаются точки зрения, расходящиеся с позитивными нормами. Так, например, В. Кресс и Д. Тузов считают, что «более ограниченным должен быть признан круг лиц, имеющих материально-правовой интерес в применении реституции как последствия недействительности ничтожной сделки. Представляется, что такими лицами здесь могут считаться только сами стороны ничтожной сделки и их правопреемники. Это связано с тем, что реституция восстанавливает первоначальное имущественное состояние именно этих субъектов, а не третьих лиц. Поэтому и материальным интересом в применении данной меры обладает лишь тот, чья имущественная сфера вследствие этого будет непосредственно восстановлена».¹⁵

Не совсем понятны причины ограничения авторами круга заинтересованных в предъявлении требований о применении последствий недействительности сделки лиц. Достаточно ясно, что восстановление имущественной сферы участников ничтожной сделки (иными словами, реституция) приблизит возврат в порядке реституции имущества его собственнику. Отсюда интерес собственника в применении последствий недействительности по смыслу абз. 2 п. 2 ст. 166 ГК очевиден.

Полагаем, что вывод авторов о невозможности собственника (который является третьим лицом по отношению к участникам ничтожной сделки) требовать примене-

ния последствий ничтожности сделки, в которой он не участвовал, но предметом которой является его собственное имущество, продиктован интуитивным желанием авторов хоть как-то разрешить рассматриваемую проблему защиты добросовестного владельца имущества, получившего его по ничтожной сделке.

В настоящий момент материалы арбитражной практики свидетельствуют о том, что назрела необходимость усовершенствования правил и условий реституции.

В одних случаях арбитражные суды указывают на необходимость при рассмотрении дел о применении последствий недействительности сделки следовать только ст. 167 ГК РФ. Так, например, открытое акционерное общество «Промсвязь» обратилось в арбитражный суд Хабаровского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Ай-Пи» о признании недействительным договора купли-продажи недвижимости от 19.10.1999 года и о применении последствий недействительности сделки в виде двусторонней реституции.

Решением от 22.11.2001 года договор купли-продажи недвижимости признан недействительным, в иске о применении последствий недействительности сделки отказано.

Удовлетворяя частично иск, суд установил нарушения требований законодательства о банкротстве при заключении оспариваемой сделки. В применении последствий недействительности сделки отказано ввиду признания ответчика добросовестным приобретателем и изменения им функций спорных помещений.

Постановлением от 07.03.2002 года апелляционной инстанции того же суда решение от 22.11.2001 года оставлено без изменения по тем же основаниям.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа, рассмотрев кассационную жалобу на предмет отмены указанных судебных актов, указал на то, что «...в части рассмотрения второго требования истца (о реституции - ред.), суд, ошибочно применив ст. 302 ГК РФ и п. 25 Постановления Пленума Высшего арбитражного суда РФ № 8 от 25.02.1998 года, признал ответчика добросовестным приобретателем и в этой связи указал на невозможность применения реституции сторон.

Нормы права, ограничивающие требование имущества (виндикацию), в час-

¹⁵ В. Кресс, Д. Тузов, Некоторые проблемы практики применения статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации арбитражными судами. // «Вестник ВАС РФ» № 10-11, 2001 года.

тности ст. 302 ГК РФ, не распространяются на требования о признании сделки недействительной, имеющие другую правовую конструкцию, иное основание».

В других случаях арбитражные суды при разрешении дел смешивают условие удовлетворения требования о реституции с условием удовлетворения требования о вindikации, и можно наблюдать такой своеобразный вещно-обязательственный набор условий удовлетворения исков о реституции. Примером такого подхода может быть следующее дело, рассмотренное ФАС Дальневосточного округа.

Конкурсный управляющий открытого акционерного общества «Магаданвинпром» обратился в арбитражный суд с иском к открытому акционерному обществу «Магаданский ликероводочный завод» об истребовании имущества из чужого незаконного владения на основании ст. 301 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В порядке ст. 37 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации истец изменил предмет иска и просил обязать ответчика вернуть имущество на основании п. 2 ст. 167 ГК РФ.

Решением от 26.06.2001 года по делу № А37-1250/00-1/2 арбитражного суда Магаданской области в удовлетворении исковых требований отказано.

Свое решение суд мотивировал тем, что на момент рассмотрения дела спорное имущество находится во владении третьего лица, сославшись на Постановление Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 25.02.1998 года «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Постановлением апелляционной инстанции от 06.12.2001 года решение от 26.06.2001 года отменено, исковые требования удовлетворены.

При этом суд указал, что, согласно п. 2 ст. 167 ГК РФ, недействительная сделка не влечет юридических последствий для сторон, а поскольку договор купли-продажи от 25.12.1998 года признан судом недействительным, то подлежат применению последствия недействительной сделки - возврат в натуре спорных объектов недвижимости.

Изучив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, заслушав представителя ответчика, кассационная инстанция пришла к выводу о не-

обходимости отмены постановления от 06.12.2001 года, указав при этом следующее.

Как следует из материалов дела, по договору купли-продажи от 25.12.1998 года ОАО «Магаданвинпром» продал открытому акционерному обществу «Магаданский ликероводочный завод» два склада площадью 1074,3 кв. м и 1059,2 кв. м и помещение механической мастерской площадью 1101,8 кв. м, расположенные по адресу: г. Магадан, ул. Речная, 79/1.

Решением от 30.01.2001 года по делу № А37-745 (2) 00-03 арбитражного суда Магаданской области этот договор признан недействительным.

При этом требования истца о возврате имущества судом не были разрешены по существу, в связи с возбуждением производства по настоящему делу.

Удовлетворив исковые требования и обязав ответчика вернуть истцу спорные объекты недвижимости, апелляционная инстанция руководствовалась общими положениями о последствиях недействительности сделки, закрепленными в статье 167 ГК РФ. При этом ей были необоснованно оставлены без внимания правовые нормы, устанавливающие защиту права собственности и других вещных прав.

В Постановлении от 25.02.1998 года № 8 Пленум Высшего арбитражного суда РФ разъяснил, что иск об истребовании имущества, предъявленный к лицу, в незаконном владении которого это имущество находилось, но у которого оно к моменту рассмотрения дела в суде отсутствует, не может быть удовлетворен.

Подобный подход можно обнаружить и в практике Президиума ВАС РФ, который указывает, что если собственником заявлен иск о признании недействительной сделки купли-продажи и возврате имущества, переданного покупателю лицом, которое не имело права его отчуждать, и при разрешении данного спора будет установлено, что покупатель отвечает требованиям, предъявляемым к добросовестному приобретателю, в удовлетворении исковых требований о возврате имущества должно быть отказано¹⁶.

В большинстве случаев арбитражные суды явно опираются на рассмотренную нами позицию Высшего арбитражного суда, изложенную в Постановлении Пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998 года № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров,

¹⁶ Постановление Президиума ВАС РФ №1940/00 от 22.05.2001 года.

связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Как уже говорилось, разъяснения Высшего арбитражного суда РФ все-таки выходят за рамки компетенции органа правосудия, так как по существу они вводят новое нормативное правило имущественного оборота. Представляется, что значительно снизить остроту рассматриваемой проблемы может внесение в ст. 166 ГК РФ пункта следующего содержания: «Возмездная сделка, основанная на недействительной сделке, признается действительной, если в момент ее совершения хотя бы один участник не знал и не должен был знать о недействительности сделки (добросовестный участник). Такая сделка влечет возникновение права собственности у добросовестного участника с момента приобретения имущества за исключением случаев, когда имущество было 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».¹⁷

В результате внесения предложенных нами выше изменений в ГК РФ мы можем добиться следующих положительных результатов, стабилизирующих имущественный оборот:

- права первоначального собственника на возврат имущества (по ст. 301, ст. 302 ГК) фактически не ущемляются;

- новый добросовестный владелец вещи получает серьезную защиту от реституции, инициируемой первоначальным собственником, тем самым сбалансированы права первоначального собственника и приобретателя вещи, который при определенных выше условиях становится полноценным собственником приобретенного открыто и честно имущества;

- разрешается проблема обхода закона в ситуации, когда собственник имущества, лишенный своего имущества в результате совершения цепочки недействительных сделок и потерявший право на виндикацию, указывает на это имущество своим кредиторам для обращения взыскания на это имущество¹⁸.

Следует обратить особое внимание на

то, что при рассмотрении требований собственника о виндикации вещи, а также при рассмотрении требований о применении последствий недействительности сделки арбитражные суды обуславливают защиту интересов третьих лиц, фактически приобретших имущество не цепочке недействительных сделок, не только добросовестностью приобретения и иных обстоятельств, указанных в ст. 302 ГК РФ, но и фактическим владением вещью. Иначе говоря, отсутствие доказательств владения вещью является основанием для удовлетворения иска собственника как о реституции, так и о виндикации вещи. Демонстрацией такого подхода может служить следующее дело, рассмотренное Президиумом ВАС РФ.

Открытое акционерное общество «Кузнецкий металлургический комбинат» (далее - комбинат) обратилось в арбитражный суд Кемеровской области с иском к закрытому акционерному обществу «КМК-Инвест», открытому акционерному обществу «Торговый дом «КМК» (далее - торговый дом), обществу с ограниченной ответственностью «Инкомресурс», закрытому акционерному обществу «Новотэк» о признании недействительными договоров купли-продажи нежилого помещения площадью 258,9 кв. метра, расположенного по адресу: г. Новокузнецк, пр. Металлургов, д. 17/Кутузова, д. 7, от 10.08.1998 года № 1-1/65, заключенного между ЗАО «КМК-Инвест» и торговым домом; от 12.11.1998 года № 2/134, заключенного между торговым домом и ООО «Инкомресурс»; от 21.12.1998 года № 158, заключенного между ООО «Инкомресурс» и ЗАО «Новотэк».

Исковые требования мотивированы тем, что вступившим в законную силу решением арбитражного суда Кемеровской области от 05.05.1999 года по делу № А27-1563/99-1 договор купли-продажи указанного нежилого помещения от 20.02.1998 года, заключенный между комбинатом и ЗАО «КМК-Инвест», признан недействительным, в связи с чем последнее не приобрело права собственности на спорное помещение и не вправе было отчуждать его. Поэтому договор от 10.08.1998 года № 1-1/65, заключенный с ЗАО «КМК-Инвест», и все последую-

¹⁷ К. Скловский, рассматривая уязвимое положение добросовестного приобретателя по ничтожной цепочке сделок, предложил рассмотреть вопрос о введении нормы о мгновенном (а не по истечении срока давности) приобретении движимости в собственность от неуправомоченного отчуждателя при условии доброй совести приобретателя. // Владеть имеем право. Бизнес-адвокат № 12, 2001

¹⁸ Арбитражные суды в ситуации, когда судебный пристав-исполнитель описывает имущество должника, попавшее по незаконным сделкам к третьим лицам, приходят к выводу, что такое имущество может быть изъято у третьих лиц по долгам собственника (См.: Федоренко Н. В. Особенности разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «Об исполнительном производстве» // Вестник ВАС РФ № 1. 2001. С. 114 - 115).

щие договоры купли-продажи являются ничтожными.

Спорное помещение с 1980 года по настоящее время занимает структурное подразделение истца, а покупатели и продавцы по оспариваемым договорам нежилыми помещениями фактически не владели.

Одновременно в порядке применения последствий недействительности сделок истец просил признать недействительным свидетельство от 22.12.1998 года № 1065-КП о праве собственности на спорное нежилое помещение, выданное обществу «Новотэк».

Решением от 14.09.1999 года в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением апелляционной инстанции от 03.11.1999 года решение отменено, исковые требования в части признания недействительными оспариваемых договоров купли-продажи удовлетворены, в части признания недействительным свидетельства от 22.12.1998 года № 1065-КП производство по делу прекращено.

Президиум удовлетворил протест заместителя Председателя высшего арбитражного суда Российской Федерации и указанные решение суда первой инстанции и постановление апелляционной инстанции отменил, а дело направил на новое рассмотрение, при этом указав следующее.

В исковом заявлении истец утверждал, что спорное помещение находилось и находится в пользовании его структурного подразделения, а покупатели и продавцы по оспариваемым договорам нежилым помещением фактически не владели.

ЗАО «Новотэк», возражая против указанных доводов истца, утверждало, что после заключения договора купли-продажи и регистрации права собственности оно разместилось в спорном помещении, заключило договоры по его эксплуатации с соответствующими организациями.

Судом указанные обстоятельства не выяснялись, хотя признание лица добросовестным приобретателем в порядке, предусмотренном статьей 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, возможно лишь в случае фактической передачи спорного имущества в его владение.

Вывод апелляционной инстанции о том, что спорное помещение не выбывало из владения истца по сделкам о его отчуждении, также не подтвержден имеющимися материалами дела.

Как усматривается из решения арбитражного суда Кемеровской области от 21.01.2000 по делу № А27-5501/99-1, судом по данному делу признано установленным, что после продажи спорного помещения и фактической передачи его первоначальному покупателю - ЗАО «КМК-Инвест» данных о добровольном возврате помещения истцу кем-либо из покупателей не представлено.

Таким образом, Президиум ВАС РФ при рассмотрении спора о применении последствий недействительности сделки признал в качестве обстоятельства, имеющего юридическое значение, факт владения лицом имуществом, приобретенным по недействительной сделке.