



Научно-исследовательский журнал «International Law Journal»
<https://ilj-journal.ru>
2025, Том 8, № 1 / 2025, Vol. 8, Iss. 1 <https://ilj-journal.ru/archives/category/publications>
Научная статья / Original article
Шифр научной специальности: 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки (юридические науки)
УДК 347.3

Концепция очищения имущества, реализованного на торгах, как средство защиты добросовестного приобретателя

¹ Григоренко Ю.В.,
¹ Московский финансово-промышленный университет Синергия

Аннотация: работа посвящена анализу проблематики защиты интересов добросовестных приобретателей имущества, реализованного на публичных торгах. В работе раскрывается суть и причины возникновения указанной проблематики, а также анализируется концепция "очищения" реализованного на торгах имущества, которая разработана для защиты интересов участников торгов и поддержания стабильности гражданского оборота в целом. В работе анализируется научная литература и судебная практика, на основе чего разрабатываются предложения по совершенствованию действующего правового регулирования в части защиты интересов приобретателей реализованного на торгах имущества. Отдельное внимание автор уделяет проблематике физического освобождения реализованного на торгах имущества, что также вызывает проблемы в практической сфере и требует совершенствования действующего законодательства.

Ключевые слова: реализация имущества на торгах, публичные торги, очищение имущества на торгах, прекращение обременений, добросовестный приобретатель, стабильность оборота, правовая определенность, освобождение имущества

Для цитирования: Григоренко Ю.В. Концепция очищения имущества, реализованного на торгах, как средство защиты добросовестного приобретателя // International Law Journal. 2025. Том 8. № 1. С. 68 – 72.

Поступила в редакцию: 23 октября 2024 г.; Одобрена после рецензирования: 25 декабря 2024 г.; Принята к публикации: 2024 г.

The concept of cleaning up the property sold at auction as a means of protecting a bona fide acquirer

¹ Grigorenko Yu.V.,
¹ Moscow Financial and Industrial University Synergy

Abstract: the article is devoted to the analysis of the problems of protecting the interests of bona fide purchasers of property sold at public auction. The paper reveals the essence and causes of this problem, as well as analyzes the concept of "purification" of property sold at auction, which was developed to protect the interests of bidders and maintain the stability of civil turnover in general. The paper analyzes scientific literature and judicial practice, on the basis of which proposals are being developed to improve the current legal regulation in terms of protecting the interests of purchasers of property sold at auction. The author pays special attention to the problem of the physical release of the property sold at auction, which also causes problems in the practical sphere and requires improvement of the current legislation.

Keywords: sale of property at auction, public auctions, clearing of property at auction, termination of encumbrances, bona fide purchasers, stability of turnover, legal certainty, release of property

For citation: Grigorenko Yu.V. The concept of cleaning up the property sold at auction as a means of protecting a bona fide acquirer. International Law Journal. 2025. 8 (1). P. 68 – 72.

The article was submitted: October 23, 2024; Approved after reviewing: December 25, 2024; Accepted for publication: February 14, 2025.

Введение

Цель исследования – изучение проблематики защиты интересов добросовестного приобретателя имущества, реализованного на публичных торгах.

Задачи – на основе анализа законодательства, научной литературы и судебной практики выявить основные признаки механизма освобождения реализованного на торгах имущества от обременений, выявить его преимущества и недостатки, а также разработать рекомендации по совершенствованию действующего законодательства.

Гипотеза – доктриной и судебной практикой разработана специальная концепция "очищения" имущества, реализованного на торгах, что заключается в прекращении обременений такого имущества, за счет чего возможна повышенная защита интересов добросовестного приобретателя имущества на торгах. В то же время нерешенными остаются вопросы правовой регламентации данного принципа, что выражается в отсутствии конкретной нормативной базы, устанавливающей подобное правило на уровне закона. Кроме того, действующее правовое регулирование в недостаточной степени защищает интересы приобретателя имущества на торгах в ситуации необходимости физического освобождения такого имущества, что в настоящее время возможно только с помощью длительного судебного процесса.

Материалы и методы исследований

В исследовании применены следующие теоретические методы: анализ, синтез, индукция, дедукция, сравнение; эмпирические методы: проведен анализ научной литературы, отечественного и иностранного законодательства.

Эмпирическая база исследования: Нормативные правовые акты, научная литература, материалы судебной практики.

Результаты и обсуждения

Гражданское право основывается на том, что граждане и организации несут ответственность по собственным обязательствам всем принадлежащим им имуществом, что в качестве общего правила отражено в ст. 24 и 48 ГК РФ [1]. Применительно к практическому положению вещей, данное регулирование означает, что всякого неисправного должника ожидают специальные правовые последствия в виде обращения взыскания на его имущество.

При этом, очевидно, что если должник не обладает достаточным количеством денежных средств, необходимых для расчетов с кредиторами, обращение взыскания предполагается на любое иное имущество, находящееся в собственности должника, будь то движимые или недвижимые вещи либо имущественные права, принадлежащие должнику (например, права требования) [2].

Говоря о конкретном способе обращения взыскания на имущество должника, следует отметить, что действующее законодательство – прежде всего, Закон об исполнительном производстве [3] и Закон о банкротстве [4] – предусматривает в качестве общего правила продажу имущества должника путем его реализации на публичных торгах в форме аукциона, что, по задумке законодателя, должно позволить добиться получения наибольшей выручки от продажи имущества и, следовательно, в наиболее полной мере удовлетворить требования кредиторов должника [5].

В то же время обращение взыскания на имущество должника путем его публичной реализации приводит к возникновению принципиально новой проблематики, что обусловлено появлением фигуры приобретателя имущества на торгах, который, как правило, будучи добросовестным и не погруженным в детали правоотношений между должником и его кредиторами, рассчитывает на юридическую чистоту реализуемого на торгах имущества.

Например, приобретенное на торгах имущество может оказаться заложенным либо предметом притязаний иных лиц – например, являться совместной собственностью должника и его супруга (супруги). В таких ситуациях вопрос действительности ранее совершенной сделки по отчуждению имущества должника является принципиально важным с точки зрения поддержания стабильности и правовой определенности, что непосредственно влияет как на эффективность функционирования гражданского оборота в целом, так и на надежность и доверие со стороны общества к существующим механизмам реализации имущества должников.

Таким образом, ключевым аспектом рассматриваемой проблематики является обеспечение интересов приобретателя имущества, реализованного на торгах, в ситуации наличия у реализованного имущества определенных юридических обременений, что может негативно влиять на стабильность приобретенного покупателем титула на имущество.

Анализ научной литературы демонстрирует, что данная проблематика неоднократно выступала предметом научных дискуссий, направленных на поиск сбалансированного решения проблематики реализации интереса приобретателя имущества на торгах. Большинство отечественных авторов основывается на необходимости установления повышенного уровня правовой защиты ожиданий приобретателей имущества на торгах, что может быть обосновано как догматическими, так и политико-правовыми аргументами.

Например, по свидетельствам Р.С. Бевзенко, российское гражданское право располагает предпосылками для проведения принципа, согласно которому публичные торги (на примере торгов в рамках исполнительного производства) "очищают" реализованное на таких торгах имущество, что выражается в освобождении его от всякого рода юридических обременений (залога, аренды, права бессрочного пользования и т.п.) [6].

Говоря о возможном правовом обосновании такого подхода, следует обратиться к мнению С.В. Сарбаша, который, со ссылкой на идеи Д.М. Генкина, предложил правовую квалификацию самого приобретения имущества путем его покупки на торгах в качестве первоначального, а не производного способа приобретения права на имущество [7]. Иными словами, позиция ученого сводится к тому, что признание покупки реализованного имущества на публичных торгах приравнивается к его "юридическому перерождению", что, в качестве юридической фикции, означает, что приобретатель такого имущества будет признаваться его первым собственником (как, например, при создании имущества своими силами), что само по себе исключает существование каких-либо обременений в отношении такого имущества.

Применительно к действующей судебной практике, следует отметить, что суды аналогичным образом приходят к выводу о том, что продажа имущества на торгах приводит к его очищению от всяких обременений.

Например, в деле N A50-25926/2022 Арбитражный суд Уральского округа сделал вывод о том, что реализованное в рамках процедуры банкротства имущество перешло его приобретателю очищенным от залога и иных подобных обременений [8].

Схожим образом, рассматривая дело N A60-4468/2023, в котором обсуждалась допустимость продажи на торгах принадлежащего должнику-банкроту права аренды без согласия арендодателя, Семнадцатый арбитражный апелляционный суд указал, что "при продаже имущества (права аренды) с публичных торгов, должен проводиться принцип, в соответствии с которым публичные торги, проводимые в ходе банкротства, очищают имущество от лежащих на нем обременений", сделав меткий вывод о том, что "наличие определенности в правовом режиме выставленного на торги имущества приводит к повышению привлекательности предлагаемого к продаже лота, что, в конечном счете, должно благоприятно отразиться на формировании итоговой цены торгов и на пополнении конкурсной массы должника; следовательно, подобное регулирование направлено как на поддержание стабильности оборота, так и на максимально возможное удовлетворение интересов кредиторов в деле о банкротстве." [9].

Существование подобной судебной практики демонстрирует, с одной стороны, воспринятость подхода (или принципа) "очищения" имущества путем его продажи с торгов, а, с другой стороны, свидетельствует о наличии нехватки позитивно-правового материала, с помощью которого возможно обоснование существования данного принципа в качестве общего и универсального правила о прекращении действия всех обременений в отношении реализованного на торгах имущества.

Такое положение вещей приводит к тому, что суды, указывая в судебных актах на "очищенность" реализованного на торгах имущества от обременений, ссылаются либо на специальные (и, зачастую, нерелевантные) нормы ГК РФ о прекращении отдельных разновидностей обременений (например, пп. 2 п. 1 ст. 352 ГК РФ о прекращении залога), либо не ссылаются ни на какие конкретные нормы права вовсе, что может ставить под сомнение легитимность такой правоприменительной практики с точки зрения её произвольности.

Представляется, что с практической точки зрения суды не лишены возможности использовать прием "очищения" реализованного на торгах имущества путем дедуктивного вывода данной правовой конструкции путем широко применения аналогии закона (п. 1 ст. 6 ГК РФ), что, однако, следует признать чрезмерным усложнением, что обусловлено высокой степенью отдаленности такой аналогии от схожих правовых ситуаций.

Вышеизложенное позволяет прийти к общему концептуальному выводу о необходимости фиксации правового принципа или правила, согласно которому продажа имущества на публичных торгах приводит к его юридическому очищению с точки зрения прекращения всех ранее существовавших обременений такого

имущества. Представляется, что такая юридическая норма может быть отражена как в специальных профильных законах об обращении взыскания на имущество должника (например, Закон об исполнительном производстве и Закон о банкротстве), так и в ГК РФ как общем цивилистическом правовом источнике, что является скорее вопросом юридической техники.

Помимо изложенного, отдельного внимания заслуживает проблематика не только юридического освобождения приобретенного на торгах имущества, но и физического высвобождения, что особенно актуально для случаев приобретения на торгах жилых помещений, в которых продолжают определенные граждане (как правило, бывший владелец объекта либо его родственники).

Следует признать, что текущее правовое регулирование с трудом можно признать эффективным с точки зрения защиты интересов приобретателя имущества, реализованного на торгах, поскольку в подобных ситуациях последний не имеет иного выбора, кроме как выселения неправомерно проживающих жильцов в судебном порядке, посредством подачи искового заявления в суд.

Вышеизложенное также подтверждается материалами судебной практики. Например, Второй кассационный суд рассмотрел дело, в рамках которого суды удовлетворили иск гражданина, которым была приобретена квартира на публичных торгах, о выселении членов семьи предыдущего собственника данной квартиры [10].

Такое положение вещей в определенном смысле ослабляет, если вовсе не лишает смысла концепцию очищения имущества, реализованного на торгах, поскольку её суть сводится к установление априорного правила об отсутствии любых правовых обременений у имущества, приобретенного на торгах, в то время как в ситуации фактического пользования реализованным на торгах имуществом его приобретатель вынужден, защищая свои права, инициировать судебный процесс, в ходе которого последнему предстоит повторно доказывать наличия своего права и, соответственно, отсутствие прав иных лиц на реализованное имущество.

С функциональной точки зрения, такой алгоритм приводит к абсурдному правовому решению повторного доказывания покупателем имущества того, что никакие иные лица не имеют прав на такое имущество, что, однако, и так следует из "принципа очищения". Инициирование судебного процесса будет лишь оттягивать момент получения приобретателем имущества полного доступа к нему, что может занять несколько месяцев или даже лет.

Таким образом, имеет смысл рассмотреть альтернативные методы разрешения обозначенной проблематики – либо посредством внедрения внесудебных механизмов физического освобождения имущества, реализованного на торгах, либо установления упрощенной (ускоренной) процедуры разрешения спора о наличии либо отсутствии у третьих лиц притязаний в отношении реализованного на торгах имущества.

Выводы

Таким образом, цель исследования достигнута, задачи решены, гипотеза подтверждена.

Обосновано, что проблематика сохранения титула на имущество, реализованное по результатам публичных торгов, имеет повышенное значение для целей защиты добросовестных приобретателей такого имущества и, тем самым, обеспечения стабильности гражданского оборота в целом.

Продемонстрировано, что доктриной и правоприменительной практикой было разработано решение данной проблемы в виде реализации концепции-принципа "очищения" реализованного на торгах имущества, что заключается в том, что все ранее существовавшие обременения и притязания третьих лиц признаются прекратившими в отношении имущества, реализованного на публичных торгах.

Аргументировано, что действующее правовое регулирование не содержит конкретного нормативного материала, из которого было бы возможно вывести принцип или правило об "очищении" реализуемого на торгах имущества от обременений. Изложенное позволяет судить о необходимости закрепления данного правила на уровне позитивного права, что может быть реализовано путем внесения изменения в ГК РФ или иные законодательные акты.

Обоснована актуальность проблематики физического освобождения имущества, приобретенного на торгах, что зачастую актуально для ситуаций приобретения жилых помещений, в которых продолжают проживать определенные граждане. В данном аспекте отмечена неэффективность действующего правового регулирование и предложены возможные меры дополнительной защиты интересов приобретателя имущества на торгах, в том числе внесудебные механизмы его освобождения из владения третьих лиц.

Список источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Российская газета. N 238-239. 08.12.1994.
2. Соловьев С.С. Имущественные иммунитеты в исполнительном производстве // Вестник исполнительного производства. 2022. № 3. С. 32 – 33.
3. Федеральный закон от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" // Парламентская газета. N 131. 10.10.2007.
4. Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" // Российская газета. N 209-210. 02.11.2002.
5. Беляева О.А. Аукционы и конкурсы: комментарий судебно-арбитражной практики. М.: КОНТРАКТ, Волтерс Клювер, 2010. С. 146.
6. Бевзенко Р.С. Правовые позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в сфере залогового права: комментарий к Постановлению Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 февраля 2011 г. N 10 "О некоторых вопросах применения законодательства о залоге". М.: Статут, 2012. С. 68.
7. Сарбаш С.В. Исполнение договорного обязательства. М.: Статут, 2005. С. 224.
8. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 04.07.2023 N F09-3240/23 по делу N A50-25926/2022 // СПС "Консультант Плюс".
9. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.08.2023 N 17АП-6662/2023-ГК по делу N A60-4468/2023 // СПС "Консультант Плюс".
10. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 27.12.2022 по делу N 88-30194/2022 // СПС "Консультант Плюс".

References

1. Civil Code of the Russian Federation (part one) of 30.11.1994 N 51-FZ. Rossiyskaya Gazeta. N 238-239. 08.12.1994.
2. Soloviev S.S. Property immunities in enforcement proceedings. Bulletin of enforcement proceedings. 2022. No. 3. P. 32 – 33.
3. Federal Law of 02.10.2007 N 229-FZ "On enforcement proceedings". Parliamentary newspaper. N 131. 10.10.2007.
4. Federal Law of 26.10.2002 N 127-FZ "On insolvency (bankruptcy)". Rossiyskaya Gazeta. N 209-210. 02.11.2002.
5. Belyaeva O.A. Auctions and tenders: commentary on judicial and arbitration practice. M.: CONTRACT, Wolters Kluwer, 2010. P. 146.
6. Bevzenko R.S. Legal positions of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation in the field of pledge law: commentary to the Resolution of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of February 17, 2011 N 10 "On certain issues of application of the legislation on pledge". M.: Statut, 2012. P. 68.
7. Sarbash S.V. Performance of a contractual obligation. M.: Statut, 2005. P. 224.
8. Resolution of the Arbitration Court of the Ural District dated 04.07.2023 N F09-3240/23 in case N A50-25926/2022. SPS "Consultant Plus".
9. Resolution of the Seventeenth Arbitration Court of Appeal dated 08.08.2023 N 17AP-6662/2023-GK in case N A60-4468/2023. SPS "Consultant Plus".
10. Determination of the Second Cassation Court of General Jurisdiction dated 27.12.2022 in case N 88-30194/2022. SPS "Consultant Plus".

Информация об авторе

Григоренко Ю.В., аспирант, Московский финансово-промышленный университет Синергия, kuchok_dm@rambler.ru