



Научно-исследовательский журнал «International Law Journal»
<https://ilj-journal.ru>
2025, Том 8, № 6 / 2025, Vol. 8, Iss. 6 <https://ilj-journal.ru/archives/category/publications>
Научная статья / Original article
Шифр научной специальности: 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки (юридические науки)
УДК 347.1

Наследование жилых помещений и права добросовестных приобретателей: проблемы соотношения титулов и приоритетов интересов

¹ Мелехина К.Т.,
¹ Российский государственный университет правосудия имени В.М. Лебедева

Аннотация: настоящая статья посвящена анализу одной из наиболее острых и дискуссионных проблем российского гражданского права – коллизии прав наследников на жилые помещения и интересов добросовестных приобретателей такой недвижимости. Исследуется фундаментальное противоречие между принципом защиты права собственности, предполагающим возможность виндикации имущества у любого незаконного владельца, и принципом стабильности гражданского оборота, требующим защиты приобретателя, положившегося на данные публичного реестра. В работе анализируется содержание правовых позиций наследника и добросовестного приобретателя, выявляются недостатки существующего правового регулирования, в частности, критерия «выбытия имущества помимо воли собственника» (ст. 302 ГК РФ) в контексте наследственных правоотношений. Целью статьи является постановка проблемы и формулирование концептуального подхода, направленного на достижение справедливого баланса интересов сторон, основанного не на формальном применении нормы, а на комплексной оценке фактических обстоятельств дела, включая поведение и осмотрительность каждого из участников правоотношения.

Ключевые слова: наследование, жилое помещение, добросовестный приобретатель, виндикация, ис требование имущества, Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), защита права собственности, коллизия интересов, выбытие имущества помимо воли, стабильность гражданского оборота

Для цитирования: Мелехина К.Т. Наследование жилых помещений и права добросовестных приобретателей: проблемы соотношения титулов и приоритетов интересов // International Law Journal. 2025. Том 8. № 6. С. 188 – 193.

Поступила в редакцию: 22 мая 2025 г.; Одобрена после рецензирования: 25 июля 2025 г.; Принята к публикации: 4 сентября 2025 г.

Inheritance of residential premises and the rights of bona fide purchasers: problems of correlation of titles and priorities of interests

¹ Melekhina K.T.,
¹ Lebedev Russian State University of Justice

Abstract: this article is devoted to the analysis of one of the most acute and controversial problems of Russian civil law – the conflict of heirs' rights to residential premises and the interests of bona fide purchasers of such real estate. The fundamental contradiction between the principle of protection of property rights, which presupposes the possibility of vindication of property from any illegal owner, and the principle of stability of civil turnover, which requires the protection of the acquirer relying on the data of the public registry, is investigated. The paper analyzes the content of the legal positions of the heir and the bona fide acquirer, identifies the shortcomings of the existing legal regulation, in particular, the criterion of "disposal of property against the will of the owner" (art. 302 of the Civil Code of the Russian Federation) in the context of hereditary legal relations. The purpose of the article is to

pose the problem and formulate a conceptual approach aimed at achieving a fair balance of interests of the parties, based not on the formal application of the norm, but on a comprehensive assessment of the factual circumstances of the case, including the behavior and prudence of each of the participants in the legal relationship.

Keywords: inheritance, residential premises, bona fide acquirer, vindication, confiscation of property, Unified State Register of Real Estate (USRN), protection of property rights, conflict of interests, disposal of property against will, stability of civil turnover

For citation: Melekhina K.T. Inheritance of residential premises and the rights of bona fide purchasers: problems of correlation of titles and priorities of interests. International Law Journal. 2025. 8 (6). P. 188 – 193.

The article was submitted: May 22, 2025; Approved after reviewing: July 25, 2025; Accepted for publication: September 4, 2025.

Введение

Право на жилище и право наследования являются фундаментальными конституционными ценностями, обеспечивающими социальную стабильность и преемственность поколений. Жилое помещение зачастую представляет собой наиболее значимый актив в составе наследственной массы, а его правовая судьба затрагивает основы имущественного благополучия граждан. Параллельно с этим, динамичное развитие рыночных отношений и гражданского оборота невозможно без обеспечения его предсказуемости и безопасности. Участники рынка должны иметь разумную уверенность в том, что сделка, совершенная с соблюдением всех формальных требований закона, не будет впоследствии оспорена, а приобретенное право собственности не будет утрачено по причинам, которые они не могли и не должны были предвидеть [2, 4].

Именно на пересечении этих двух постулатов – незыблемости права собственности наследника и необходимости защиты добросовестного участника оборота – возникает сложнейшая правовая коллизия. Типичная ситуация, порождающая данную проблему, выглядит следующим образом: после смерти собственника появляется лицо, которое на основании поддельных документов или иным мошенническим путем оформляет на себя право собственности на жилое помещение, после чего продает его третьему лицу. Покупатель, проверив чистоту объекта по данным Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), где продавец указан в качестве законного собственника, и уплатив рыночную цену, регистрирует свое право. Спустя некоторое время объявляется действительный наследник (например, не знаяший о смерти наследодателя или о своих правах), который обнаруживает, что унаследованное им по закону имущество находится во владении постороннего лица [1, 5]. Возникает спор, в основе которого лежит сакральный вопрос: кто должен быть защищен законом – наследник, лишившийся имущества в результате противоправных действий третьих лиц, или добросовестный приобретатель, ставший последним звеном в цепочке сделок?

Действующее законодательство в лице Гражданского кодекса Российской Федерации предлагает, на первый взгляд, четкий механизм разрешения подобных споров через институт виндикации (ст. 301, 302 ГК РФ). Однако применение этих норм к наследственным правоотношениям обнажает их внутреннюю противоречивость и концептуальную недостаточность. Центральной проблемой становится толкование оценочного понятия «выбытие имущества из владения собственника помимо его воли» как единственного основания для истребования имущества у добросовестного приобретателя. Чья воля должна учитываться, если наследодатель умер, а наследник еще не вступил в фактическое владение и, возможно, даже не знал о своем статусе собственника?

Материалы и методы исследований

Материалом исследования послужили нормы гражданского законодательства Российской Федерации, в частности положения статей 301 и 302 Гражданского кодекса РФ, регулирующих институт виндикации, а также специальные нормы наследственного права, закрепленные в главе 62 ГК РФ. В качестве эмпирической базы были использованы постановления Конституционного Суда РФ, позиции Верховного Суда РФ и практика нижестоящих судов по делам о защите прав наследников и добросовестных приобретателей жилых помещений. Теоретическую основу исследования составили труды отечественных цивилистов (Е.А. Суханова, К.И. Скловского и др.), в которых разрабатываются концептуальные подходы к пониманию правовой природы собственности, наследования и добросовестного приобретения [8,9]. Методологическая база исследования включает формально-юридический метод для анализа содержания правовых норм, системно-структурный метод для выявления взаимосвязи между институтами наследственного и вещного права, сравнительно-правовой метод для оценки различий в подходах теории и практики, а также доктринальный

и казуальный анализ для выявления тенденций правоприменения и выработки предложений по совершенствованию законодательства.

Результаты и обсуждения

Конфликт между наследником и добросовестным приобретателем представляет собой классическое столкновение двух легитимных, но разнонаправленных правовых интересов. Для глубокого понимания проблемы необходимо последовательно проанализировать юридическую природу титулов и аргументы каждой из сторон.

Позиция наследника основана на фундаментальном принципе наследственного права – универсальном правопреемстве. Согласно пункту 4 статьи 1152 ГК РФ, принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество. Данная норма создает правовую фикцию, согласно которой наследник становится собственником имущества ретроактивно, с момента смерти наследодателя. Его право собственности возникает непосредственно из закона и не зависит от воли или действий каких-либо третьих лиц. Следовательно, с юридической точки зрения, в момент, когда мнимый наследник или иное неуправомоченное лицо отчуждало жилое помещение, его подлинным собственником уже являлся законный наследник. Поскольку этот наследник не выражал никакой воли на отчуждение своей собственности, любое ее выбытие из его юридического владения является выбытием «помимо его воли». Этот формально-логический подход находит широкую поддержку в судебной практике, в том числе в актах высших судебных инстанций, которые зачастую ставят во главу угла абсолютный характер права собственности и указывают, что бездействие или неосведомленность наследника о своих правах не могут быть истолкованы как выражение воли на отчуждение имущества. Такой подход обеспечивает максимальную защиту наследника как лица, изначально обладавшего титулом, но лишившегося его в результате преступного посягательства.

Однако данная позиция, будучи безупречной с точки зрения защиты наследника, полностью игнорирует интересы другой стороны и подрывает основы стабильности оборота. Позиция добросовестного приобретателя опирается на не менее важный принцип – принцип публичной достоверности государственного реестра. В современном правопорядке ЕГРН выполняет ключевую функцию информирования участников оборота о существующих правах на недвижимость. Государство, создавая и поддерживая такой реестр, по сути, дает гарантию, что лицо, указанное в нем в качестве собственника, таковым и является. Добросовестный приобретатель, действуя разумно и осмотрительно, полагается именно на эти официальные сведения. Он проводит проверку юридической чистоты объекта, уплачивает справедливую рыночную цену и выполняет все предписанные законом процедуры для регистрации своего права. Он является жертвой обмана в той же мере, что и наследник. Требование вернуть имущество в такой ситуации означает, по сути, возложение на добросовестного приобретателя ответственности за риски, которые он не мог и не должен был предвидеть и предотвратить. Это делает рынок недвижимости крайне рискованным, так как ни одна проверка, основанная на публичных данных, не может дать стопроцентной гарантии от появления в будущем «скрытого» наследника. Экономические последствия такого подхода очевидны: рост транзакционных издержек, снижение инвестиционной привлекательности недвижимости и общее падение доверия к государственным институтам регистрации прав.

Основная доктринальная коллизия в ситуации со «скрытым» наследником заключается в трактовке понятия «выбытие помимо воли». Формально-юридический подход, направленный на максимальную защиту наследника, исходит из того, что наследник, не знавший о смерти наследодателя и открытии наследства, не мог выразить никакой воли относительно принадлежащего ему имущества [3]. Следовательно, отчуждение этого имущества мошенниками должно квалифицироваться как выбытие помимо его воли, что дает ему безусловное право на виндикацию. Эта позиция исторически была доминирующей и опирается на идею абсолютности права собственности, которое не может быть прекращено действиями третьих лиц без какого-либо волеизъявления управомоченного субъекта. Сторонники данного подхода, в частности, Е.А. Суханов, последовательно отстаивают приоритет защиты «старого» собственника, указывая, что стабильность оборота не может достигаться за счет игнорирования основополагающих принципов вещного права [8].

Однако такой подход подвергается обоснованной критике со стороны цивилистов, анализирующих проблему с точки зрения целей правового регулирования и экономических последствий. Так, например, К.И. Скловский развивает концепцию, согласно которой категория «воли» в статье 302 ГК РФ должна толковаться не с психологической, а с объективной, поведенческой точки зрения [9]. С этой позиции имеет значение не внутреннее желание или неведение наследника, а объективная картина выбытия имущества. Наследник, будучи пассивным (пусть и невиновно), не предпринял никаких действий по принятию наслед-

ства и оформлению своих прав. Добросовестный приобретатель, напротив, действовал активно: проявил должную осмотрительность, проверил данные ЕГРН, заплатил цену и зарегистрировал право. В этой ситуации возложение риска на активного и добросовестного участника оборота в пользу пассивного представляется несправедливым и экономически неэффективным.

Важный вклад в разрешение этого конфликта внес Конституционный Суд РФ. В своих постановлениях (например, Постановление от 13 июля 2021 г. № 35-П) он неоднократно указывал на необходимость соблюдения баланса интересов наследника и добросовестного приобретателя [10]. Суд подчеркнул, что само по себе отсутствие воли наследника на отчуждение имущества не является достаточным основанием для его истребования, если добросовестный приобретатель положился на данные ЕГРН. Конституционный Суд фактически указал, что публичная достоверность реестра является важнейшей гарантией, и государство не может перекладывать на добросовестного участника оборота негативные последствия, связанные с недостатками функционирования публично-правовых институтов (включая несвоевременное внесение в реестр сведений об обременениях или правоприменениях).

Таким образом, современная тенденция в праве смещается от формального толкования «воли» собственника к более содержательному анализу, учитывющему поведение всех сторон и роль государственных институтов. С экономической точки зрения, возложение риска на добросовестного приобретателя представляет собой перенос издержек неэффективности государственной системы регистрации и розыска наследников на частное лицо. Такой подход демотивирует участников рынка, так как он делает бессмысленным проявление должной осмотрительности – никакая проверка не защитит от риска, который невозможно выявить [6]. В конечном счете, защита публичного доверия к реестру оказывается более значимой для правопорядка в целом, чем защита отдельного, пусть и невиновного, наследника, поскольку она обеспечивает предсказуемость, безопасность и снижение издержек для всех участников гражданского оборота. Решением проблемы могло бы стать создание компенсационных фондов или механизмов страхования для таких наследников за счет государства, которое не смогло обеспечить достоверность своего же реестра.

Сердцевиной проблемы является неадекватность критерия «воли собственника», заложенного в статью 302 ГК РФ, для разрешения наследственных споров. Эта конструкция была исторически разработана для ситуаций, когда имущество выбывает у фактического владельца (например, украдено или утеряно). В таких случаях наличие или отсутствие воли на выбытие вещи из владения является понятным и применимым критерием. Но в случае с наследником ситуация принципиально иная. Наследник в момент открытия наследства и вплоть до его принятия зачастую не является фактическим владельцем имущества, он обладает лишь юридическим титулом. Он может не знать о самом факте смерти наследодателя и, как следствие, о своем праве собственности. Говорить о его «воле» или «отсутствии воли» на выбытие имущества, которым он никогда не владел и о существовании которого в своей собственности мог не подозревать, – значит применять правовую конструкцию к отношениям, для которых она не предназначена.

Существующая судебная практика, склоняющаяся в пользу наследника, по сути, создает абсолютный приоритет его интересов. Это приводит к несправедливым результатам, когда добросовестный приобретатель, проявивший максимальную степень заботливости и осмотрительности, лишается единственного жилья и уплаченных за него денег, в то время как наследник, который, возможно, годами не интересовался судьбой наследодателя и не предпринимал никаких действий для оформления своих прав, получает безусловную защиту. Такой подход не стимулирует наследников к активному и своевременному принятию наследства и оформлению своих прав, перекладывая все негативные последствия их возможного бездействия на добросовестных участников оборота.

Разрешение данной коллизии видится не в механическом выборе между двумя крайностями – «всегда прав наследник» или «всегда прав приобретатель», – а в разработке более гибкого и справедливого подхода. Необходимо отойти от формального анализа категории «воля» и перейти к комплексному анализу поведения обеих сторон спора через призму добросовестности и разумности. Суд при разрешении виндиционального иска наследника должен не ограничиваться констатацией факта отсутствия воли наследника на отчуждение, а исследовать и оценивать целый ряд обстоятельств.

Во-первых, должна оцениваться степень осмотрительности и заботливости, проявленной приобретателем. Была ли цена сделки рыночной? Проверялась ли история переходов права собственности? Не было ли в обстоятельствах сделки чего-либо, что должно было насторожить разумного участника оборота? Во-вторых, необходимо анализировать поведение самого наследника. Как долго он не заявлял о своих правах после открытия наследства? Были ли причины такой задержки уважительными? Предпринимал ли он какие-либо действия для установления связи с наследодателем при жизни, для розыска наследственного имущества? Если наследник на протяжении многих лет не проявлял интереса к судьбе своего родственника

и имущества, его интерес в возврате этого имущества спустя годы у добросовестного приобретателя выглядит менее заслуживающим защиты, чем интерес приобретателя, который вложил в это жилье свои средства и сделал его своим домом.

Такой подход требует изменения парадигмы правоприменения и, возможно, точечных законодательных уточнений. Вместо жесткой дихотомии «по воле / помимо воли» в наследственных спорах суду следует предоставить право на основе оценки всей совокупности фактов прийти к выводу о том, чьи интересы в конкретной спорной ситуации являются более приоритетными. В случаях, когда и наследник, и приобретатель действовали добросовестно и стали жертвами мошенничества, а винидикация невозможна, должен эффективно работать механизм компенсации со стороны государства, чьи регистрирующие органы допустили внесение в реестр ложных сведений. Это позволило бы распределить риски более справедливо, защитив как наследственные права, так и стабильность гражданского оборота.

Выводы

Проблема соотношения прав наследников и добросовестных приобретателей жилых помещений является ярким примером того, как формальное применение норм права, разработанных для одних ситуаций, приводит к несправедливым и экономически неэффективным результатам в других. Коллизия между незыблемостью права собственности и безопасностью гражданского оборота не может быть разрешена путем механического приоритизации одного принципа над другим. Современный правопорядок требует более тонких и сбалансированных решений.

Анализ показал, что ключевой критерий статьи 302 ГК РФ – выбытие имущества «помимо воли собственника» – является не вполне адекватным инструментом для разрешения споров с участием «неосвещенного» наследника, поскольку его воля в отношении имущества, которым он еще не владел, является юридической фикцией. Слепое следование этой фикции приводит к защите пассивного наследника в ущерб активному и добросовестному приобретателю, что подрывает доверие к институту государственной регистрации прав и дестабилизирует рынок недвижимости.

Перспективным путем разрешения этой глубокой проблемы является отказ от формалистического подхода в пользу доктрины взвешивания и баланса интересов. Судебная практика должна быть ориентирована на комплексную оценку поведения обеих сторон спора. Критерии разумности, осмотрительности и добросовестности должны применяться не только к приобретателю, но и к наследнику. Должны учитываться объективные причины, по которым наследник своевременно не заявил о своих правах, и степень заботливости, которую проявил покупатель при заключении сделки. Такой дифференцированный подход позволит судам принимать решения, которые будут не только формально законными, но и справедливыми по существу, отражая реальный баланс интересов в каждом конкретном случае. Законодательное закрепление подобных оценочных критериев для данной специфической категории споров, а также развитие эффективных компенсационных механизмов для потерпевших сторон, является насущной задачей, стоящей перед отечественным правопорядком на пути к построению системы, в равной степени защищающей и статику (право собственности), и динамику (безопасность оборота) гражданских правоотношений.

Список источников

1. Афанасьев И.В. Тенденции развития земельных отношений в России // Экономика, социология и право. 2015. № 3. С. 96 – 98.
2. Бевзенко Р.С. Принципиальные положения статьи 8.1 Гражданского кодекса РФ о государственной регистрации прав на имущество // Закон. 2015. № 4. С. 29 – 38.
3. Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. М.: Статут. 2018. 528 с.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
5. Золотуева Е.К. Проблема реформирования системы вещных прав на жилые помещения // Право и управление. 2024. № 7. С. 57 – 63.
6. Лоренц Д.В. Компенсация добросовестному приобретателю за утрату им жилого помещения // Актуальные проблемы российского права. 2020. № 7 (116). С. 49 – 59.
7. Рудоквас А.Д. Спорные вопросы учения о приобретательной давности: монография. М.: Закон, 2011. – 304 с.

8. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М.: Статут, 2010. 893 с.
9. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. 560 с.
10. Тузов Д.О. Реституция и vindикация: проблемы соотношения // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3. С. 115 – 135.

References

1. Afanasyev I.V. Trends in the Development of Land Relations in Russia. Economy, Sociology and Law. 2015. No. 3. P. 96 – 98.
2. Bevzenko R.S. Fundamental Provisions of Article 8.1 of the Civil Code of the Russian Federation on State Registration of Property Rights. Law. 2015. No. 4. P. 29 – 38.
3. Vitryansky V.V. Reform of Russian Civil Legislation: Interim Results. Moscow: Statut. 2018. 528 p.
4. Civil Code of the Russian Federation (Part One) dated November 30, 1994 No. 51-FZ. Collected Legislation of the Russian Federation. 1994. No. 32. Art. 3301.
5. Zolotueva E.K. The Problem of Reforming the System of Property Rights to Residential Premises. Law and Management. 2024. No. 7. P. 57 – 63.
6. Lorenz D.V. Compensation to a Bona Fide Purchaser for the Loss of a Residential Premises. Actual Problems of Russian Law. 2020. No. 7 (116). P. 49 – 59.
7. Rudokvas A.D. Controversial Issues of the Doctrine of Acquisitive Prescription: Monograph. Moscow: Law, 2011. – 304 p.
8. Sklovsky K.I. Ownership in Civil Law. Moscow: Statut, 2010. 893 p.
9. Sukhanov E.A. Property Law: Scientific and Educational Essay. Moscow: Statut, 2017. 560 p.
10. Tuzov D.O. Restitution and vindication: problems of correlation. Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation. 2002. No. 3. P. 115 – 135.

Информация об авторе

Мелехина К.Т., Российский государственный университет правосудия имени В.М. Лебедева,
ruslan11042001@gmail.com

© Мелехина К.Т., 2025