

Разбор: может ли покупатель быть признан недобросовестным приобретателем при «чистом» ЕГРН

1. Краткая постановка вопроса

Покупатель приобрёл квартиру в июле 2026 г. у продавца, право собственности которого было зарегистрировано в январе 2026 г. на основании свидетельства о праве на наследство по закону. На момент совершения сделки (до, в дату и после регистрации) выписки из ЕГРН содержали исключительно чистый раздел о зарегистрированных правах: отсутствовали обременения, правопритязания, заявленные в суде права требования, возражения против зарегистрированного права. Сделка сопровождалась банковскими безопасными расчётами (номинальный счёт), личной идентификацией сторон, УКЭП, рыночной ценой. Впоследствии выявились основания сомневаться в подлинности/законности выдачи свидетельства о праве на наследство. Вопрос: может ли покупатель быть признан недобросовестным приобретателем, если формальных «блокирующих» записей в ЕГРН не было ни одной.

Ниже разбор ведётся по нескольким конкурирующим правовым версиям, поскольку ответ зависит от того, что именно понимать под «добросовестностью», от природы порока в основании права продавца и от того, кто выступает истцом по виндикационному требованию.

2. Общий доктринальный базис: что такое добросовестность приобретателя и как распределяется бремя доказывания

2.1. Нормативная конструкция

Добросовестность приобретателя — это оценочная категория, определённая в п. 1 ст. 302 ГК РФ: приобретатель признаётся добросовестным, если он **не знал и не мог знать** о том, что продавец не имел права отчуждать имущество.

Разъяснение дано в п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее — Постановление № 10/22): приобретатель признаётся добросовестным, если докажет, что при совершении сделки он **не знал и не должен был знать** о неправомерности отчуждения имущества продавцом, в частности, **принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца** на отчуждение имущества.

2.2. Презумпция добросовестности

Пункт 5 ст. 10 ГК РФ устанавливает презумпцию добросовестности участников гражданского оборота и разумности их действий. В связке с п. 5 ст. 10 ГК РФ и п. 38 Постановления № 10/22 это означает: добросовестность презюмируется, а суд оценивает её по совокупности фактических обстоятельств дела.

2.3. Специальная усиленная защита с 2019 года (ФЗ от 16.12.2019 № 430-ФЗ)

Реформа 2019 года ввела три взаимосвязанные нормы, существенно усилившие положение добросовестного приобретателя **жилого помещения**:

- **Пункт 6 ст. 8.1 ГК РФ** — принцип публичной достоверности реестра: приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при приобретении на данные государственного реестра, признаётся добросовестным, пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение у лица, от которого к нему перешли права.
- **Пункт 4 ст. 302 ГК РФ** — отказ в иске публично-правового образования (ст. 124 п. 1 ГК РФ) об истребовании жилого помещения по истечении трёх лет с момента внесения записи о праве первого добросовестного приобретателя; бремя доказывания недобросовестности возлагается на истца-публичное образование.
- **Пункт 3 ст. 223 ГК РФ** — добросовестный приобретатель жилого помещения, в иске к которому отказано по п. 4 ст. 302 ГК РФ, признаётся собственником с момента регистрации.

Важно: все три нормы работают в связке. Они рассчитаны на защиту именно **жилья** и именно от притязаний **публичного собственника**. Если же истцом выступает частное лицо (в т.ч. «истинный наследник»), работают общие правила ст. 302 ГК РФ.

3. Раздел I. Достаточно ли «чистого» ЕГРН для вывода о добросовестности?

3.1. Версия А (в пользу покупателя): чистый ЕГРН сам по себе является достаточным основанием

Обоснование:

1. **Пункт 5 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»:** государственная регистрация права в ЕГРН является **единственным доказательством существования зарегистрированного права**; зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Покупатель, проверяя реестр, действует в рамках той информационной модели, которую закон объявляет достоверной.
2. **Пункт 6 ст. 8.1 ГК РФ:** приобретатель, полагавшийся на данные реестра, признаётся добросовестным, пока не доказано обратное.
3. **Пункт 3 ст. 37 ФЗ № 218-ФЗ** (приведён в контексте): запись о заявленном в судебном порядке праве требования сама по себе не препятствует регистрации — то есть законодатель прямо допускает ситуации, когда реестр не содержит «блокирующих» сигналов, но право впоследствии оспаривается. Это предполагает, что риск таких «невидимых» пороков не может автоматически перекладываться на покупателя.

Практический вывод по версии А: при наличии исключительно чистого ЕГРН и добросовестного поведения покупателя (рыночная цена, банковский расчёт, личная идентификация, проверка выписок до/в дату/после сделки) суд не должен конструировать недобросовестность из одного лишь факта последующего выявления порока в цепочке права продавца.

3.2. Версия Б (против покупателя): чистый ЕГРН недостаточен, требуется проверка цепочки права

Обоснование:

1. Формула п. 38 Постановления № 10/22 «принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца» не сводится к получению выписки. Проверка правомочий включает анализ **документов-оснований** (в нашем случае — свидетельства о праве на наследство, правоустанавливающих документов наследодателя), истории перехода права, личности продавца.
2. Судебная практика знает подход, при котором наличие оснований сомневаться в «чистоте» цепочки (короткий срок владения продавца,

непрозрачное происхождение права, отсутствие реального контакта с наследодателем и т.п.) оценивается как обстоятельство, которое **разумный покупатель должен был заметить**, даже если ЕГРН чист.

3. Пункт 1 ст. 8.1 ГК РФ подчёркивает, что запись подтверждает **существование зарегистрированного права**, но не устраняет пороки в основании его возникновения. Соответственно, ссылка только на ЕГРН не гарантирует защиту, если в основании права есть очевидный для разумного наблюдателя дефект.

Условия применения версии Б: она применима там, где, помимо ЕГРН, были **иные доступные покупателю сигналы** — например, аномально короткий срок владения продавца после получения наследства, отсутствие документов, подтверждающих родство и принятие наследства, несоответствие поведения продавца обычной практике, цена ниже рыночной, использование посредников без явных оснований, невозможность личного контакта и т.п.

Практический вывод по версии Б: чистый ЕГРН — необходимое, но не всегда достаточное условие. Он смещает бремя доказывания в пользу покупателя, но не создаёт неопровержимой презумпции добросовестности при наличии иных «красных флагов».

3.3. Как суды фактически примиряют версии А и Б

Доминирующий подход: **чистота ЕГРН — сильный, но опровержимый индикатор добросовестности**. Если истец не представил доказательств того, что покупатель знал или должен был знать о пороке, презумпция добросовестности (п. 5 ст. 10 ГК РФ, п. 6 ст. 8.1 ГК РФ) не опровергнута. Если же истец доказывает наличие конкретных обстоятельств, которые разумный покупатель должен был распознать как тревожные, — ЕГРН-«чистота» отступает.

Применительно к нашей фабуле: при отсутствии всех «блокирующих» записей и при соблюдении всех индикаторов добросовестной сделки (банковский расчёт, идентификация, УКЭП, рыночная цена) вероятность признания покупателя добросовестным высока, но не абсолютна — всё решается совокупностью фактических обстоятельств.

4. Раздел II. Значение выбытия имущества из владения помимо воли собственника

4.1. Ключевое правило

Пункт 1 ст. 302 ГК РФ: собственник вправе истребовать имущество от добросовестного приобретателя только в случаях, когда имущество: - утеряно собственником или лицом, которому оно передано во владение; - похищено у того или другого; - **выбыло из их владения иным путём помимо их воли**.

Пункт 39 Постановления № 10/22 прямо указывает: собственник вправе истребовать имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения о добросовестности, **если докажет факт выбытия имущества из его владения помимо воли**.

4.2. Значение для нашей фабулы

Здесь работает **двухступенчатая защита покупателя**:

- **Степень 1.** Истец (например, истинный наследник или лицо, чьё право нарушено) должен доказать, что имущество **выбыло из его владения помимо его воли**. Если он этого не докажет — виндикация не удовлетворяется **автоматически**, вне зависимости от добросовестности покупателя.
- **Степень 2.** Если выбытие помимо воли доказано — суд переходит к оценке добросовестности покупателя (п. 1 ст. 302 ГК РФ).

4.3. Конкурирующие позиции о «волевом» критерии в наследственных спорах

Позиция 1. Если свидетельство о праве на наследство выдано на основании подложных документов/ошибочно, а имущество впоследствии продано — выбытие происходит **помимо воли** законного наследника (по аналогии с хищением/мошенничеством). Тогда виндикация возможна даже от добросовестного приобретателя.

Позиция 2. Если законный наследник фактически **принял** наследство (п. 4 ст. 1152 ГК РФ — принятое наследство принадлежит со дня открытия наследства), но не оформил его своевременно, а имущество «ушло» через ненадлежащего наследника, вопрос о «волевом» критерии решается с учётом конкретных действий наследника: бездействие по оформлению само по себе не всегда означает «помимо воли», но и не исключает такого вывода.

Условия применения каждой: позиция 1 — при доказанном подлоге/ошибке регистратора/криминальном происхождении; позиция 2 — при добросовестном заблуждении наследника и реальном конфликте наследственных прав.

Практический вывод: фактор «помимо воли» — самостоятельное и сильное оружие покупателя. Даже если суд усомнится в добросовестности, без доказанного выбытия помимо воли виндикация не удовлетворяется (п. 39 Постановления № 10/22).

5. Раздел III. Порок в основании права продавца: оспаривание свидетельства о праве на наследство

5.1. Правовая природа свидетельства о праве на наследство

Свидетельство о праве на наследство — **правоподтверждающий**, а не правообразующий документ (ст. 1162 ГК РФ, Постановление Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании», п. 34–36). Право собственности наследника возникает **со дня открытия наследства** (п. 4 ст. 1152 ГК РФ), а не с момента выдачи свидетельства.

Следствие: оспаривание или аннулирование свидетельства само по себе не «уничтожает» право собственности, если наследство было реально принято. Оно лишь создаёт основания для пересмотра того, кто является надлежащим наследником.

5.2. Три правовые версии порока

Версия 1. Продавец — ненадлежащий наследник (подлог, ошибка, отсутствие родства). Тогда право собственности у продавца **не возникло**. Продажа — сделка лица, не имеющего права отчуждать (п. 1 ст. 302 ГК РФ). Истинный наследник может виндигировать. Защита покупателя — через добросовестность + критерий «помимо воли».

Версия 2. Продавец — надлежащий наследник, но допущены процедурные нарушения при выдаче свидетельства. Тогда порок **не затрагивает право собственности продавца**, и приобретение покупателя состоятельно; спор о свидетельстве не влияет на защиту покупателя.

Версия 3. Свидетельство оспаривается как таковое, но наследство продавцом фактически принято. Пункт 4 ст. 1152 ГК РФ сохраняет право за продавцом; оспаривание свидетельства не лишает его статуса собственника.

Соответственно, покупатель приобретает у собственника — вопроса о добросовестности вообще не возникает (ст. 302 ГК РФ не применяется).

5.3. Соотношение с добросовестностью

Порок в основании права продавца **сам по себе** не делает покупателя недобросовестным. Добросовестность оценивается по знанию покупателя о неправомерности отчуждения (п. 1 ст. 302 ГК РФ), а не по объективному наличию порока. Если порок был **невидим** для разумного покупателя (в т.ч. скрыт от ЕГРН), он не может быть вменён покупателю.

Практический вывод: оспаривание свидетельства о наследстве само по себе не «убивает» добросовестность покупателя. Значение имеет, мог ли разумный покупатель распознать порок по доступным ему документам.

6. Раздел IV. Соотношение виндикации, реституции и оспаривания регистрационной записи

6.1. Конкуренция способов защиты

Позиция КС РФ (Постановление Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 № 6-П): права лица, считающего себя собственником, не подлежат защите путём удовлетворения иска о применении последствий недействительности сделки к добросовестному приобретателю, если отсутствуют предусмотренные ст. 302 ГК РФ основания для виндикации. **Виндикация — приоритетный способ**, и добросовестный приобретатель защищён именно через ст. 302 ГК РФ.

Следствие для нашей фабулы: попытка истинного наследника обойти ст. 302 ГК РФ через иск о недействительности сделки купли-продажи и реституцию (ст. 167 ГК РФ) не должна увенчаться успехом, если нет оснований для виндикации. Это важный аргумент покупателя.

6.2. Оспаривание записей ЕГРН

Оспаривание регистрационной записи — самостоятельный способ (гл. 22 КАС РФ, а также иск в порядке искового производства). Однако само по себе оспаривание записи не восстанавливает владение — для этого нужен виндикационный иск (ст. 301 ГК РФ) либо иск о признании права.

Пункт 3 ст. 37 ФЗ № 218-ФЗ подчёркивает: наличие записи о судебном праве требования **не препятствует** регистрации — это подтверждает, что реестр не является «абсолютным щитом», но и не превращает покупателя в автоматически недобросовестного.

6.3. Практический вывод

Если истец идёт по пути виндикации — работает защита ст. 302 ГК РФ (добросовестность + «помимо воли»). Если истец пытается использовать реституцию, чтобы обойти ст. 302 ГК РФ, — работает позиция КС РФ (Постановление № 6-П). В обоих случаях у покупателя есть правовые аргументы.

7. Раздел V. Обстоятельства, учитываемые судами помимо ЕГРН

Суды оценивают добросовестность по совокупности признаков. Ниже — типичные «маркеры», которые фигурируют в практике ВС РФ (в т.ч. в Обзоре судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, утверждённом Президиумом ВС РФ 01.10.2014, и последующих обзорах):

1. **Цена.** Рыночная — в пользу покупателя; существенно заниженная — «красный флаг» (признак мнимости, сговора или осведомлённости).
2. **Способ расчёта.** Безналичный через банк (номинальный счёт, аккредитив, эскроу) — в пользу покупателя; крупные суммы наличными без подтверждения — против.
3. **Срок владения продавца.** Аномально короткий (полгода, как в нашей фабуле — январь → июль) может быть признаком «прокрутки». Однако сам по себе короткий срок **не** порочит сделку, если продавец легитимно получил право (наследство — как раз типичное основание быстрой продажи).
4. **Личное присутствие и идентификация сторон.** Личное подписание, паспортная идентификация, УКЭП — в пользу покупателя.
5. **Осмотрительность.** Заказ выписок до/в дату/после, проверка истории объекта, документов-оснований, общение с продавцом, осмотр квартиры.
6. **Наличие связей между сторонами.** Родственные, корпоративные, иные связи — против покупателя.
7. **Реальность сделки.** Фактическая передача квартиры, регистрация покупателя, оплата коммунальных услуг, отсутствие признаков мнимости/притворности (ст. 170 ГК РФ).
8. **Поведение после сделки.** Покупатель, который сразу после покупки начинает вести себя как собственник, укрепляет позицию добросовестности.

9. Доступность информации о пороке. Ключевой критерий: мог ли разумный покупатель при той степени осмотрительности, которую требует п. 38 Постановления № 10/22, распознать порок.

Практический вывод по разделу V: чистый ЕГРН + рыночная цена + банковский расчёт + личная идентификация + осмотрительность (выписки до/в дату/после) — это набор, который в совокупности даёт покупателю сильную позицию. Слабые места: аномально короткий срок владения продавца (январь→июль) и, если он имел место, непрозрачный «шлейф» истории (отсутствие реального контакта с наследодателем, отсутствие документов о родстве).

8. Раздел VI. Судебная практика по ситуации «чистый ЕГРН + порок в цепочке права»

8.1. Акты, подтверждающие защиту покупателя при отсутствии «сигналов»

- **Постановление Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22**, п. 38–39 — базовые правила: добросовестность предполагает разумные меры; виндикация от добросовестного приобретателя возможна лишь при выбытии помимо воли.
- **Постановление КС РФ от 21.04.2003 № 6-П** — приоритет виндикации; добросовестный приобретатель защищён от обхода через реституцию.
- **Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей по искам государственных органов и органов местного самоуправления** (утв. Президиумом ВС РФ 01.10.2014) — обобщает критерии добросовестности и выбытия помимо воли.
- **Обзоры судебной практики ВС РФ** (в частности, Обзор № 2 (2016), № 1 (2017)) содержат примеры отказов в виндикации, где покупатель полагался на данные ЕГРН и не имел иных сигналов.
- Формирующаяся практика применения **п. 6 ст. 8.1 ГК РФ** (ФЗ от 16.12.2019 № 430-ФЗ) в 2020–2024 гг. последовательно усиливает позицию приобретателя жилья, полагавшегося на реестр.

8.2. Наследственный аспект

- **Постановление Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»**, п. 34–36, 40–41 — свидетельство о праве на наследство носит правоподтверждающий характер; право

возникает со дня открытия наследства (п. 4 ст. 1152 ГК РФ); оспаривание свидетельства не всегда влечёт утрату права наследником.

- Практика ВС РФ по наследственным спорам показывает: если продавец-наследник фактически принял наследство, а покупатель действовал осмотрительно, приобретение покупателя устойчиво.

8.3. Честное замечание о пределах обобщения

Практика по делам о добросовестности приобретателя — **казуистическая**: исход зависит от совокупности обстоятельств конкретного дела. Единого «автоматического» правила «чистый ЕГРН = добросовестность» нет; нет и обратного — «порок в цепочке = автоматическая недобросовестность покупателя». Каждый спор решается по совокупности (п. 38 Постановления № 10/22).

9. Практические выводы по каждой версии

По вопросу 1 (достаточно ли чистого ЕГРН): - Версия А (чистый ЕГРН достаточен): применима при совокупности индикаторов добросовестности (рыночная цена, банковский расчёт, идентификация, осмотрительность). Подкрепляется п. 5 ст. 1 ФЗ № 218-ФЗ, п. 6 ст. 8.1 ГК РФ, п. 5 ст. 10 ГК РФ. По версии А покупатель признаётся добросовестным. - Версия Б (чистый ЕГРН недостаточен): применима при наличии «внешних» красных флагов (короткий срок владения + непрозрачный шлейф, отсутствие документов-оснований и т.п.). Подкрепляется п. 38 Постановления № 10/22. - Итог: в описанной фабуле с банковским расчётом, идентификацией и рыночной ценой позиция покупателя сильнее; главные точки уязвимости — **срок владения продавца (полгода) и глубина проверки документов-оснований**.

По вопросу 2 (что учитывают суды помимо ЕГРН): - Суд оценивает цену, способ расчёта, срок владения продавца, личное присутствие и идентификацию, осмотрительность, наличие связей сторон, реальность сделки, поведение после сделки и — главное — **доступность информации о пороке разумному покупателю** (п. 38 Постановления № 10/22; Обзор ВС РФ от 01.10.2014).

По вопросу 3 (практика «чистый ЕГРН + порок в цепочке»): - Такая практика существует и в целом складывается в пользу покупателя при отсутствии «внешних» сигналов. Ключевые опоры — Постановление КС РФ № 6-П, Постановление № 10/22, Обзор ВС РФ от 01.10.2014, а с 2020 г. — п. 6 ст. 8.1, п. 4 ст. 302, п. 3 ст. 223 ГК РФ. В наследственных спорах дополнительно

работает п. 4 ст. 1152 ГК РФ и разъяснения Постановления Пленума ВС РФ № 9.

Итоговый практический вывод: Покупатель **может** быть признан недобросовестным при формально чистом ЕГРН — но только если истец докажет конкретные обстоятельства, свидетельствующие, что разумный покупатель должен был знать о пороке. Чистый ЕГРН не создаёт неопровержимой презумпции, но и порок в цепочке сам по себе не делает покупателя недобросовестным. Решающее значение имеет критерий «разумной осмотрительности» (п. 38 Постановления № 10/22) и фактор «выбытия помимо воли» (п. 1 и п. 39 соответственно). В описанной фабуле при безналичном расчёте через банк, личной идентификации, УКЭП и рыночной цене позиция покупателя выглядит устойчивой; основные риски — короткий срок владения продавца и глубина проверки основания его права.

Дополнительно (профилактика): при изъятии квартиры покупатель вправе требовать возмещения убытков от продавца по ст. 461 ГК РФ (эвикция), а также сослаться на ст. 460 ГК РФ (обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц). Своевременное извещение продавца о притязаниях третьих лиц имеет значение (по аналогии со ст. 483 ГК РФ).

10. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Нормативные акты: 1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 8.1 (особенно п. 6), ст. 10 (п. 5), ст. 12, ст. 124 (п. 1), ст. 131, ст. 166–170, ст. 209, ст. 218, ст. 223 (п. 3), ст. 234, ст. 301, ст. 302 (п. 1–4). 2. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 460, 461, 483, 1104. 3. Гражданский кодекс РФ, часть третья: ст. 1110–1115, 1152 (п. 4), 1153, 1154, 1162, 1163. 4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 1 (п. 5), ст. 8, ст. 37. 5. Федеральный закон от 16.12.2019 № 430-ФЗ (внесший п. 6 ст. 8.1, п. 3 ст. 223, п. 4 ст. 302 ГК РФ). 6. Федеральный закон от 30.12.2004 № 217-ФЗ (внесший абз. 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ).

Судебные акты и разъяснения: 7. Постановление Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 № 6-П. 8. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 (п. 37, 38, 39). 9. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 (п. 1, 2). 10. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» (п. 34–36, 40–41). 11. Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных

приобретателей по искам государственных органов и органов местного самоуправления (утв. Президиумом ВС РФ 01.10.2014). 12. Обзоры судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2016), № 1 (2017) — по вопросам добросовестности и выбытия помимо воли.

Настоящий разбор носит аналитический характер и отражает конкурирующие правовые позиции. Итоговый исход конкретного спора определяется совокупностью доказательств и обстоятельств дела.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]