

ЗАЩИТА ПРАВ ДОБРОСОВЕСТНЫХ ПРИОБРЕТАТЕЛЕЙ ПРИ ПРИЗНАНИИ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Сирик Наталия Валериевна^{1,2},
канд. юрид. наук, доцент,
e-mail: nsirik@yandex.ru

¹Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Смоленский государственный университет», г. Смоленск, Россия,

²Образовательное частное учреждение высшего образования Смоленский филиал «Международного
юридического института» г. Смоленск, Россия

В статье исследуется эволюция правовых подходов к защите добросовестных приобретателей недвижимости в контексте оспаривания сделок. Анализируется фундаментальная коллизия между нормами о реституции (ст. 167 ГК РФ) и правилами о виндикации (ст. 301, 302 ГК РФ). Особое внимание уделяется трансформации судебной практики Верховного Суда РФ, кульминацией которой стало решение по делу Лурье (2025 г.). Рассматриваются критерии «разумной осмотрительности», распределение бремени доказывания и перспективы законодательного закрепления принципа публичной достоверности реестра. Автор приходит к выводу о формировании устойчивого приоритета стабильности гражданского оборота над формальным восстановлением прав собственника, допустившего неосмотрительность. Подводя итог данному исследованию, можно утверждать, что в 2026 году российская система защиты прав собственности достигла нового уровня зрелости. Приоритет права добросовестного приобретателя над интересами собственника, допустившего неосторожность, является залогом инвестиционной привлекательности рынка недвижимости и гражданского мира в обществе.

По тексту статьи Российская Федерация сокращенно указывается – РФ.

Ключевые слова: добросовестный приобретатель, недействительность сделок, виндикация, реституция, недвижимость, судебная практика, разумная осмотрительность, ЕГРН

PROTECTION OF THE RIGHTS OF BONA FIDE PURCHASERS IN THE CONTEXT OF DECLARING REAL ESTATE TRANSACTIONS INVALID

Sirik N.V.^{1,2},
Candidate of Legal Sciences, associate professor
e-mail: nsirik@yandex.ru

¹Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education «Smolensk State University»,
Smolensk, Russia

²Smolensk Branch of the Educational Private Institution of Higher Education “International Law Institute”,
Smolensk, Russia

The article examines the evolution of legal approaches to protecting bona fide purchasers of real estate in the context of challenging transactions. It analyzes the fundamental conflict between the rules on restitution (Art. 167 of the Civil Code of the Russian Federation) and the rules on vindication (Art. 301, 302 of the Civil Code of the Russian Federation). Particular attention is paid to the transformation of the judicial practice of the Supreme Court of the Russian Federation, culminating in the Lurie case (2025). The criteria of «reasonable diligence», the distribution of the burden of proof, and the prospects for legislative consolidation of the principle of public credibility of the register are considered. The author concludes that priority is increasingly given to the stability

of civil turnover over the formal restoration of the rights of an owner who has been negligent. In conclusion, it can be asserted that in 2026, the Russian system for protecting property rights has reached a new level of maturity. The priority of the rights of a bona fide purchaser over the interests of an owner who has been negligent is the key to the investment attractiveness of the real estate market and civil peace in society.

In the text of the article, the Russian Federation is abbreviated as RF.

Keywords: bona fide purchaser, invalidity of transactions, vindication, restitution, real estate, judicial practice, reasonable diligence, USRE

Введение

Защита прав добросовестного приобретателя недвижимости является одной из наиболее сложных и актуальных проблем современного гражданского права. В основе этой проблемы лежит перманентный конфликт между принципом неприкосновенности собственности и необходимостью обеспечения стабильности гражданского оборота. Долгое время в российской правоприменительной практике доминировал формальный подход, при котором признание сделки недействительной неизбежно влекло двустороннюю реституцию (ст. 167 ГК РФ), фактически нивелируя защиту, предоставленную добросовестному приобретателю нормами о виндикации (ст. 302 ГК РФ). Однако современная судебная доктрина демонстрирует отчетливый вектор в сторону усиления защиты «сильных» добросовестных приобретателей. Поворотным моментом в этой эволюции стало Решение Верховного Суда РФ по делу Лурье (декабрь 2025 г.), которое поставило под сомнение возможность автоматического применения реституции к последующим звеньям в цепочке сделок.

Цель настоящей работы – комплексный анализ правовых механизмов защиты добросовестного приобретателя при признании сделок с недвижимостью недействительными, а также исследование трансформации судебных подходов к разрешению конкуренции исков о реституции и виндикации.

Методологическую основу работы составил комплекс методов научного познания. Исторический метод позволил проследить развитие института добросовестного приобретения. Сравнительно-правовой метод использован для сопоставления российского подхода с зарубежными моделями (в частности, германской доктриной). Формально-юридический метод применен при анализе текстов нормативных актов. Ключевое значение имеет метод анализа судебной практики, позволивший выявить актуальные тенденции правоприменения.

Понятие и критерии добросовестности

В российском гражданском праве понятие добросовестного приобретателя выводится из совокупности условий, закрепленных в ст. 302 ГК РФ: лицо, которое возмездно приобрело имущество у лица, не имевшего права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать. Современная доктрина и судебная практика разделяют критерии добросовестности на субъективный и объективный [1, с. 135]¹.

Субъективный критерий отражает ситуацию, когда приобретатель искренне заблуждался относительно прав продавца на имущество, и это заблуждение являлось добросовестным (то есть у него не было причин подозревать обман). Объективный же критерий, активно развиваемый Верховным Судом РФ, устанавливает стандарт «разумной осмотрительности». Под ним понимается совершение покупателем набора необходимых действий, которые совершило бы любое иное лицо, проявляющее обычную в таких условиях заботливость. Анализ судебной практики свидетельствует о том, что для признания приобретателя добросовестным решающее значение имеет проявление им должной степени заботливости и осмотрительности при совершении сделки, в особенности при наличии сомнительных обстоятельств. Так, в определении Верховного Суда РФ № А82-15821/2015 указано, что покупатель обязан предпринять дополнительные шаги по проверке юридической судьбы вещи, если сделка сопровождается такими признаками, как подозрительно заниженная цена, непродолжительный период

¹ Интернет-интервью с Р.С. Бевзенко начальником Управления частного права ВАС РФ: «Модернизация гражданского права: нормы 302-ФЗ на практике» // Официальный сайт ИПСОТ [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.ruseminar.ru/> (дата обращения: 17.02.2026).

владения предыдущего собственника или необоснованная отсрочка платежа². Развитие объективного критерия привело к тому, что простая ссылка на отсутствие сведений о запретах в ЕГРН более не считается достаточным доказательством добросовестности. Покупатель обязан не только удостовериться в наличии записи о праве собственности продавца, но и проверить историю переходов права, основания его возникновения у продавца, а также убедиться в отсутствии признаков подозрительности сделки (например, существенно заниженной цены или высокой скорости перепродаж).

Соотношение виндикации и реституции как механизмов защиты при оспаривании сделок

Разграничение реституции (ст. 167 ГК РФ) и виндикации (ст. 301, 302 ГК РФ) является ключевой проблемой. Реституция – следствие недействительности сделки, носящее относительный характер и связывающее только ее стороны. Виндикация – внедоговорное требование собственника о возврате имущества из чужого незаконного владения, обладающее абсолютным характером.

Проблема возникает в цепочке сделок: если первая сделка недействительна, должен ли собственник оспаривать все последующие сделки (реституция) или истребовать имущество у последнего владельца (виндикация)? Конституционный Суд РФ указал на недопустимость подмены виндикации реституцией в отношениях с добросовестным приобретателем³. Если имущество приобретено у лица, не имевшего права его отчуждать, собственник не может использовать механизм ст. 167 ГК РФ для возврата вещи от конечного приобретателя, а должен прибегать к виндикационному иску. Современное понимание исходит из приоритета виндикации, что служит важной гарантией стабильности оборота. Заметим, что правовая позиция Конституционного Суда РФ исходит из принципа индивидуализации судебного разбирательства, признавая множественность толкований закона в зависимости от конкретных обстоятельств дела. Критике институт добросовестного приобретения подвергает М.А. Осташевский, указывая на его потенциальную конфликтность с правами титульного собственника [2, с. 100]. Сложность формализации дефиниции «добросовестность» приводит к сложностям в судебной практике и актуализирует задачу формирования единых стандартов оценки поведения участников оборота.

Эволюция судебной практики

Первый этап (1990-е – начало 2000-х) характеризовался жестким защитительным подходом к титульному собственнику. Признание первичной сделки недействительной зачастую «обнуляло» все последующие переходы права. Суды нередко игнорировали статус приобретателя, если истец заявлял требование о признании цепочки сделок недействительными. Постановление Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010 запретило применение реституции к добросовестному приобретателю при виндикации, однако критерии добросовестности оставались узкими и формальными⁴.

Принятие Постановления Пленума ВС РФ № 25 от 23.06.2015 ознаменовало отказ от формального подхода. Была внедрена концепция «разумной осмотрительности»: оценивается не только то, что приобретатель знал, но и то, что он должен был знать при проявлении обычной степени заботливости⁵. Презумпция добросовестности перестала быть «непробиваемой»: если обстоятельства сделки (например, заниженная цена) вызвали сомнения, покупатель лишался статуса добросовестного, если не доказывал факт проведения дополнительных проверок.

² Определение Верховного Суда РФ от 14 июля 2017 г. № 301-ЭС17-8951 по делу № А82-15821/2015 Об отказе в передаче жалобы в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс]. – URL: <https://base.garant.ru/71720828/> (дата обращения: 17.02.2026).

³ Постановление конституционного Суда РФ от 21 апреля 2003 г. № 6-П «По делу о проверке конституционности положений п. 1 и 2 ст. 167 ГК РФ в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скияновой, Р.М. Скияновой и В.М. Ширяева» // Собр. законодательства РФ. – 2003. – № 17. – Ст. 1657.

⁴ Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. – 21.05.2010. – №109.

⁵ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. – 30.06.2015. – № 140.

Постановление Пленума ВС РФ № 27 от 26.06.2018 закрепило «иммунитет» добросовестного приобретателя от реституции, указав, что если объект передан добросовестному лицу, возврат вещи через механизм недействительности невозможен⁶. Было подчеркнуто, что реституция не должна превращаться в инструмент несправедливого обогащения. Верховный Суд в п. 48 защищает добросовестного приобретателя не путем прямого запрета на «реституцию» (двустороннюю реституцию), а через приоритет правил об истребовании имущества из чужого незаконного владения (виндикация).

Центральное значение для современной практики имеет Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 16 декабря 2025 г. по делу № 5-КГ25-174-К2 (далее – дело Лурье)⁷. Истица (Долина), находясь под воздействием телефонных мошенников, продала квартиру, полагая, что участвует в «операции по спасению активов». Сделка была признана нижестоящими судами недействительной по ст. 178 ГК РФ (сделка под влиянием существенного заблуждения).

Верховный Суд РФ отменил решения нижестоящих судов, сформулировав принципиально иную позицию. Суд указал, что заблуждение относительно мотивов («зачем я продаю») и правовых последствий («я думала, что потом отменю») не является существенным в смысле ст. 178 ГК РФ. Если лицо осознавало природу сделки (переход права собственности за деньги), сделка считается действительной.

Ключевой вывод ВС РФ: риски мошенничества не могут перекладываться на добросовестного контрагента, который действовал открыто, по рыночной цене и не был вовлечен в преступный умысел. Суд сделал акцент на защите права добросовестного приобретателя. Если покупатель проверил объект и действовал добросовестно, его право на сохранение титула приоритетнее права продавца, который допустил неосторожность. Таким образом, решение по делу Лурье фиксирует переход от защиты «пострадавшего» продавца к защите «добросовестного» покупателя. Однако, как правильно отмечает Т. Терещенко, «обозначив условия применения ст. ст. 177 и 178 ГК РФ, Верховный Суд не решил проблему. Он не предложил механизмов защиты жертвы мошенничества на уровне частного права, а просто зафиксировал, что это уж точно не задача института недействительности сделок»⁸.

Критерии добросовестности и пределы защиты в современной практике

Процессуальный порядок распределения бремени доказывания претерпел существенную трансформацию. Согласно п. 5 ст. 10 ГК РФ, добросовестность участников предполагается. Однако в спорах о недвижимости данная презумпция носит опровержимый характер. Если истец представляет доказательства наличия «пороков» в цепочке сделок, указывающих на обстоятельства, которые должны были вызвать сомнения у покупателя, бремя доказывания своей осмотрительности переходит на приобретателя⁹.

Стандарты доказывания повысились. Сегодня для подтверждения статуса добросовестного приобретателя недостаточно простого утверждения о незнании. Суды требуют представления конкретных доказательств: выписки из ЕГРН на дату сделки, доказательств проверки полномочий продавца, подтверждения реальности расчетов по рыночной цене.

Содержание «разумной осмотрительности» вышло за пределы простого ознакомления с выпиской из ЕГРН. Это комплексный алгоритм, включающий:

1. Проверку ЕГРН и истории переходов права: выявление подозрительных цепочек сделок (короткий период, заниженная цена).

⁶ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 26.06.2018 № 27 «Об оспаривании крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность» // Российская газета. – 06.07.2018. – № 145.

⁷ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 16.12.2025 № 5-КГ25-174-К2, 2-387/2025 (УИД 77RS0030-02-2024-00653255) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=873109&cacheid=5AA3B0182BE05930B4F68BA67E4FFE70&mode=splus&rnd=0w7UDCVO4BkvgYBl#ZRkDCVCisYDC7rr> (дата обращения: 25.02.2026).

⁸ Дело Долиной vs институт недействительности сделок и стандарт осмотрительности: системный тупик [Электронный ресурс]. – URL: https://zakon.ru/blog/2026/01/08/delo_dolinoj_vs_institut_nedejstvitelnosti_sdelok_i_standart_osmotritelnosti_sistemnyj_tupik (дата обращения: 25.02.2026).

⁹ Определение Верховного Суда РФ от 22.12.2023 N 421-ПЭК23 по делу № А56-17141/2021 [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=793291&rnd=gQBqHQ#КАOjDCVy4sKjeBvl> (дата обращения: 25.02.2026).

2. Проверку фактического владения: осмотр объекта, выяснение, кто фактически проживает, нет ли лиц, имеющих право пользования.

3. Проверку «социального профиля»: выяснение причин продажи, проверка дееспособности продавца (особенно пожилого возраста), проверка полномочий представителя по доверенности.

4. Финансовую проверку: соответствие цены договора рыночному уровню. Существенное занижение цены (более 20–30%) вменяется покупателю в вину как обстоятельство, которое должно было породить сомнения.

Особое место занимают «технические» недействительные сделки (нарушение формы, отсутствие корпоративных одобрений, согласия супруга, превышение полномочий). В таких случаях воля собственника на распоряжение объектом, как правило, присутствует, но выражена с юридическими огрехами.

Современная практика исходит из того, что такие пороки не должны быть основанием для изъятия недвижимости у добросовестного приобретателя, если последний не знал и не мог знать о внутренних процедурных нарушениях. Внешнее выражение воли (подпись директора, печать, доверенность) является достаточным для добросовестного участника оборота. Если порок носит скрытый характер, закон отдает приоритет стабильности сделки. Реституция по «техническим» основаниям допустима только в отношениях между непосредственными сторонами дефектной сделки.

Трансформация практики актуализировала вопрос о возмещении убытков первоначальному собственнику (ст. 15, 1064 ГК РФ). Это переводит спор из вещно-правовой в обязательственно-правовую плоскость, позволяя сохранить владение недвижимостью за добросовестным лицом. Однако реализация этого механизма сопряжена с проблемой фактической неплатежеспособности ответчиков – лиц, совершивших незаконное отчуждение. В качестве иллюстрации дисбаланса интересов можно привести правоприменительную практику, когда суд, удовлетворяя виндикационный иск 90-летнего пенсионера о возврате квартиры стоимостью 9 млн рублей (ввиду ее выбытия помимо воли), одновременно взыскал с него полную стоимость имущества в пользу добросовестных приобретателей. Такое решение, будучи формально законным, де-факто нивелирует защиту прав покупателей, поскольку обращение взыскания на доходы престарелого должника (пенсию) делает исполнение судебного акта длительным и практически нереализуемым, что порождает обоснованную критику эффективности подобного механизма реституции¹⁰. Кроме того, возникают трудности с определением размера убытков (цена в договоре или рыночная стоимость). Обсуждается вопрос о субсидиарной ответственности государства или выплате компенсаций из специальных фондов (ст. 68.1 ФЗ № 218-ФЗ), однако суммы выплат ограничены, а процедура сложна [3, с. 103]. Институт возмещения убытков нуждается в дальнейшем развитии, в частности, через страхование титула [4, с. 48; 5, с. 71].

Проблемы и перспективы совершенствования регулирования

Современное состояние характеризуется диссонансом между нормативным текстом ГК РФ и правоприменительными позициями ВС РФ. Буквальное толкование ст. 167 ГК РФ предполагает реституцию как автоматическое последствие недействительности сделки. Механизмы защиты приобретателя (ст. 302 ГК РФ) привязаны исключительно к виндикационному иску. Эта дуалистичность создает коллизию: формально истец может требовать признания всей цепочки сделок недействительной, что должно приводить к возврату имущества. Однако судебная практика, включая дело Лурье, фактически ограничивает применение ст. 167 ГК РФ, если она вступает в противоречие с принципом защиты добросовестности. Суды отказывают в реституции, даже если сделка ничтожна, ссылаясь на приоритет защиты добросовестного приобретателя.

Как свидетельствует зарубежный опыт, Гражданский кодекс Германии содержит детальную регламентацию правовых последствий приобретения имущества по ничтожным и оспоримым основаниям, ставя во главу угла охрану прав добросовестного субъекта. Юридическая конструкция недействительности базируется на наличии пороков, препятствующих наступлению желаемого сторонами результата. В германской правовой науке наблюдается плюрализм подходов к феномену недействительности: от его

¹⁰ Петров А. Прецедент Долиной: решение суда не гарантирует победу всем обманутым [Электронный ресурс]. – URL: https://ural.tsargrad.tv/news/precedent-dolinoj-reshenie-suda-ne-garantiruet-pobedu-vsem-obmanutyim_1532326 (дата обращения: 25.02.2026).

интерпретации как особого рода правонарушений до отождествления с противоправными действиями. Примечательно, что, несмотря на отсутствие в законе формальной дифференциации недействительных сделок, в доктрине данная классификация получила глубокую разработку, где ключевым критерием выступает характер нарушения условий действительности юридического акта [6, с. 497].

Отметим, что несмотря на то, что (аналогично § 892 Германского гражданского уложения) в российском законодательстве принцип публичной достоверности закреплен в пункте 6 статьи 8.1 Гражданского кодекса РФ, важно понимать, что действие этого принципа в России имеет важные особенности и ограничения. Дискуссия о том, действует ли он в полном объеме, ведется давно. Принцип публичной достоверности устанавливает, что лицо, указанное в реестре как правообладатель, признается таковым, пока не доказано обратное. Кроме того, эта норма запрещает ссылаться на недостоверность реестра тому, кто знал или должен был знать о ней.

Многие авторы сходятся во мнении, что в России действует не абсолютная (как, например, в Германии), а относительная публичная достоверность. Это означает, что суды часто требуют от покупателя не просто довериться реестру, но и предпринять дополнительные разумные меры для проверки «юридической чистоты» объекта (например, проверить историю переходов прав). Это снижает защищенность оборота и порождает судебные споры [7, с. 16].

Необходимость реформы в этой сфере подтверждается и требованиями экономического развития: инвестиционная привлекательность рынка недвижимости напрямую зависит от уверенности участников в «нерушимости» приобретенных прав. Аналогия с § 892 ГГУ предполагает, что защита приобретателя должна носить не исключительный характер (как результат долгой судебной тяжбы и доказывания вины в деле Лурье), а быть правилом по умолчанию. Это потребовало бы внесения изменений в ст. 302 и 167 ГК РФ. Перспективы развития судебной доктрины указывают на дальнейшее сужение оснований для признания выбытия имущества «помимо воли» собственника. Доктрина «видимости права» (*Rechtsschein*) будет усиливаться: лицо, создавшее видимость наличия полномочий, не может ссылаться на их отсутствие [8, с. 126].

Важнейшим этапом систематизации практики должно стать готовящееся Постановление Пленума ВС РФ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров о защите прав добросовестных приобретателей». Ожидается, что в ППВС будут обобщены подходы дела Лурье, в частности: запрет на признание сделки недействительной при субъективном заблуждении продавца, если покупатель проявил стандарт «разумной осмотрительности», проверил объект через ЕГРН и осуществил расчет по рыночной цене.

Это окончательно закрепит переход к модели «публичной веры» в реестр, сближая ее с германской традицией.

Заключение

Проведенное исследование позволяет сделать следующие выводы. Современное российское право переходит от формального подхода к защите «публичной веры» в записи ЕГРН. Стабильность оборота и доверие к реестру признаются более значимым благом, чем возврат вещи первоначальному владельцу, допустившему неосмотрительность.

Доказана недопустимость использования реституции для обхода правил о защите добросовестного приобретателя. Дело Лурье зафиксировало важнейшую правовую позицию: субъективное заблуждение продавца, вызванное действиями третьих лиц, не может служить основанием для признания сделки недействительной, если покупатель проявил необходимую осмотрительность.

Стандарт добросовестности стал «активным», включающим проверку не только ЕГРН, но и фактического владения, истории титула и цены сделки. Бремя доказывания недобросовестности лежит на истце. В качестве финальной рекомендации подчеркивается важность законодательного закрепления принципа публичной достоверности реестра и принятия соответствующего Постановления Пленума ВС РФ для обеспечения единства судебной практики. Подводя итог, можно утверждать, что в 2026 году российская система защиты прав собственности достигла нового уровня зрелости. Приоритет права добросовестного приобретателя над интересами собственника, допустившего неосторожность, является залогом инвестиционной привлекательности рынка недвижимости и гражданского мира в обществе.

Список литературы

1. Новицкий, И.Б. Принцип доброй совести в проекте обязательственного права / И.Б. Новицкий // Вестник гражданского права. – 2006. – Т. 6, № 1. – С. 124–181.
2. Осташевский, М.А. Виндикация как вещно-правовой способ защиты права собственности и ее отличие от реституции как обязательственно-правового способа защиты права собственности / М.А. Осташевский // Кубанское агентство судебной информации PRO-SUD-123.RU: Юридический сетевой электронный научный журнал. – 2017. – № 3. – С. 94–105.
3. Латыев, А.В. Недвижимость: вопросы компенсации убытков / А.В. Латыев // Жилищное право. – 2013. – № 7. – С. 97–112.
4. Сизон, Ю.Е. Титульное страхование в современной России / Ю.Е. Сизон, О.Н. Углицких, Ю.В. Ломакина // Финансы и учетная политика. – 2024. – Вып. № 3. – С. 48–53.
5. Петров, Н.В. К вопросу о понятии договора титульного страхования / Н.В. Петров // Современное право. – 2008. – № 4. – С. 69–73.
6. Жильцова, Л.А. Сравнительно-правовой анализ недействительности сделок на примере законодательства России, Германии и Китая / Л.А. Жильцова // Закон и общество: история, проблемы, перспективы: материалы XXVI Межвузовской международной научно-практической конференции студентов и аспирантов, посвященной 70-летию Красноярского ГАУ, Красноярск, 21–22 апреля 2022 года. – Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2022. – С. 495–498.
7. Кораев, К.Б. Правовая природа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / К.Б. Кораев // Lex russica. – 2025. – № 78 (8). – С. 9–21 [Электронный ресурс]. – URL: <https://doi.org/10.17803/1729-5920.2025.225.8.009-021>.
8. Алексеев, В.А. Публичная достоверность реестра прав на недвижимость: действующий принцип или дело будущего? / В.А. Алексеев // Закон. – 2016. – № 11. – С. 125–132.

References

1. Novickij, I.B. Princip dobroj sovesti v proekte obyazatel'stvennogo prava / I.B. Novickij // Vestnik grazhdanskogo prava. – 2006. – T. 6, № 1. – S. 124–181.
2. Ostashevskij, M.A. Vindikaciya kak veshchno-pravovoj sposob zashchity prava sobstvennosti i ee otlichie ot restitucii kak obyazatel'stvenno-pravovogo sposob zashchity prava sobstvennosti / M.A. Ostashevskij // Kubanskoe agentstvo sudebnoj informacii PRO-SUD-123.RU: Yuridicheskij setevoy elektronnyj nauchnyj zhurnal. – 2017. – № 3. – S. 94–105.
3. Latyev, A.V. Nedvizhimost': voprosy kompensacii ubytkov / A.V. Latyev // Zhilishchnoe pravo. – 2013. – № 7. – S. 97–112.
4. Sizon, Yu.E. Titul'noe strahovanie v sovremennoj Rossii / Yu.E. Sizon, O.N. Uglickih, Yu.V. Lomakina // Finansy i uchelnaya politika. – 2024. – Vyp. № 3. – S. 48–53.
5. Petrov, N.V. K voprosu o ponyatii dogovora titul'nogo strahovaniya / N.V. Petrov // Sovremennoe pravo. – 2008. – № 4. – S. 69–73.
6. Zhil'cova, L.A. Sravnitel'no-pravovoj analiz nedejstvitel'nosti sdelok na primere zakonodatel'stva Rossii, Germanii i Kitaya / L.A. Zhil'cova // Zakon i obshchestvo: istoriya, problemy, perspektivy: materialy XXVI Mezhvuzovskoj mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii studentov i aspirantov, posvyashchennoj 70-letiyu Krasnoyarskogo GAU, Krasnoyarsk, 21–22 aprelya 2022 goda. – Krasnoyarsk: Krasnoyarskij gosudarstvennyj agrarnyj universitet, 2022. – S. 495–498.
7. Koraev, K.B. Pravovaya priroda gosudarstvennoj registracii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim / K.B. Koraev // Lex russica. – 2025. – № 78 (8). – S. 9–21 [Elektronnyj resurs]. – URL: <https://doi.org/10.17803/1729-5920.2025.225.8.009-021>.
8. Alekseev, V.A. Publichnaya dostovernost' reestra prav na nedvizhimost': dejstvuyushchij princip ili delo budushchego? / V.A. Alekseev // Zakon. – 2016. – № 11. – S. 125–132.

Статья поступила в редакцию: 25.02.2026

Received: 25.02.2026

Статья принята к публикации: 23.04.2026

Accepted: 23.04.2026