

УДК – 347.1

## **ПРИМЕНЕНИЕ ПРИНЦИПА ДОБРОСОВЕСТНОСТИ В ЧАСТНОМ ПРАВЕ**

**Ананьева Е.О.**

*Институт Академии ФСИН России, Рязань, e-mail: a.e.o.77@yandex.ru*

---

**АННОТАЦИЯ.** В статье рассматривается ключевая роль принципа добросовестности в частном праве, особенно в контексте оборота недвижимости. Автор анализирует, как данный принцип влияет на правовые отношения между сторонами сделок с недвижимостью, а также на защиту прав и законных интересов участников этих сделок. В статье исследуется теоретическая основа принципа добросовестности, его историческое развитие и место в системе частного права. Обсуждаются основные подходы к его интерпретации, включая положения гражданского кодекса и судебную практику. Автор акцентирует внимание на практических аспектах применения принципа добросовестности в сделках с недвижимостью. Приводятся примеры из судебной практики, иллюстрирующие случаи, когда добросовестность сторон играла решающую роль в разрешении споров. Рассматриваются ситуации, когда одна из сторон злоупотребляет своими правами или уклоняется от выполнения обязательств. Кроме того, в работе рассматриваются вопросы правового регулирования и возможные изменения в законодательстве, направленные на усиление защиты добросовестных участников оборота недвижимости. Обсуждаются предложения по совершенствованию норм, касающихся недобросовестных действий и их последствий. В заключении автор подчеркивает важность принципа добросовестности как средства обеспечения справедливости и стабильности в сфере недвижимости, а также необходимость его дальнейшего развития в контексте современных вызовов и изменений на рынке.

---

Ключевые слова. гражданское право, принцип добросовестности, оборот недвижимости, злоупотребление правом.

## **APPLICATION OF THE PRINCIPLE OF GOOD FAITH IN PRIVATE LAW**

**Ananyeva E.O.**

*Institute of the Academy of the Federal Penitentiary Service of Russia, Ryazan, e-mail: a.e.o.77@yandex.ru*

---

**ANNOTATION.** The article examines the key role of the principle of good faith in private law, especially in the context of real estate turnover. The author analyzes how this principle affects the legal relations between the parties to real estate transactions, as well as the protection of the rights and legitimate interests of participants in these transactions. The article examines the theoretical basis of the principle of good faith, its historical development and place in the system of private law.

The main approaches to its interpretation, including the provisions of the Civil Code and judicial practice, are discussed. The author focuses on the practical aspects of applying the principle of good faith in real estate transactions. Examples from judicial practice are given to illustrate cases where the good faith of the parties played a decisive role in resolving disputes. Situations are considered when one of the parties abuses its rights or evades obligations. In addition, the paper discusses issues of legal regulation and possible changes in legislation aimed at strengthening the protection of bona fide participants in the real estate turnover. Proposals are being discussed to improve the standards relating to unfair actions and their consequences. In conclusion, the author emphasizes the importance of the principle of good faith as a means of ensuring fairness and stability in the real estate sector, as well as the need for its further development in the context of modern challenges and changes in the market.

---

Keywords. civil law, the principle of good faith, real estate turnover, abuse of law.

**Введение** Принцип добросовестности занимает центральное место в системе частного права, особенно в контексте оборота недвижимости. Он служит основой для обеспечения справедливости и защиты интересов сторон в гражданских правоотношениях. В условиях динамично развивающегося рынка недвижимости, где часто возникают споры и недопонимания, применение данного принципа становится особенно актуальным. Роль добросовестности в правовых отношениях, регулируемых системой частного права, ее влияние на правоприменительную практику и защиту прав участников сделок входит в систему норм, регулирующих отношения между частными лицами и играет ключевую роль в обеспечении правовой определенности и стабильности. В последнее десятилетие в России частное право и его принципы набрало достаточно быстрые темпы развития. Это выразилось в изменении гражданского, трудового, семейного законодательства. В особенности мы видим активное развитие гражданского законодательства.

Стоит упомянуть о том, что основой развития частного права в России можно считать, созданный в 1992 году Исследовательский центр частного права, результатом деятельности которого были подготовленные части Гражданского кодекса, действующие с изменениями и дополнениями и сегодня.

**Целью исследования** является комплексный анализ применения принципа добросовестности в частном праве в сфере оборота недвижимости. В рамках исследования планируется выявить основные аспекты и механизмы реализации данного принципа, а также оценить его влияние на правовые отношения между участниками рынка недвижимости.

**Материал и методы исследования.** Материалом является действующее законодательство, регулирующее оборот недвижимости, включая Гражданский кодекс и

другие специальные законы, обзор литературных источников, включая статьи, монографии и диссертации, посвященные проблематике добросовестности в частном праве. Осуществлены сравнительный и системный анализ для выявления тенденций и особенностей правоприменения принципа добросовестности.

**Результаты исследования и их обсуждение** В связи с изменениями технологической сферы деятельности гражданского общества, появлениями новых рисков, а также введением в законодательство новых объектов гражданских прав, текст кодификации дополняется на основе судебной практики его применения. [1]

Сегодня, одной из основополагающих категорий частного права является принцип добросовестности, который требует от сторон соблюдения честности и справедливости в своих действиях. Принцип добросовестности подразумевает, что участники гражданских оборотов должны действовать честно, открыто и с уважением к правам других сторон. Он играет важную роль в обеспечении стабильности и предсказуемости гражданских отношений, особенно в сфере недвижимости, где сделки часто являются сложными и многоступенчатыми. Сложность и многообразие таких сделок, а также высокая стоимость объектов недвижимости делают соблюдение этого принципа критически важным для защиты прав сторон и обеспечения справедливости в правовых отношениях.

В российском праве принцип добросовестности закреплен в Гражданском кодексе, который устанавливает требования к поведению сторон в гражданских правоотношениях. Этот принцип служит основой для оценки действий сторон и может быть использован как аргумент в судебных разбирательствах.

В условиях изменения внешней политики, санкционного давления, развития экономики и, как следствие, поиска новых партнеров для приобретения необходимых объектов, то есть заключения сделок купли-продажи, необходимы правовые нормы для обеспечения их качества, что невозможно выполнить без введения целого спектра правовых требований, способных обеспечить соблюдение прав и интересов граждан, а также применения мер защиты потерпевших.

Однако, на практике, этот принцип часто нарушается, что приводит к различным правовым конфликтам и негативным последствиям для участников сделок. Существуют случаи, когда добросовестный приобретатель оказывается в невыгодном положении из-за нарушения принципа добросовестности другой стороной. Например, если предмет договора был украден или продан без согласия собственника, добросовестный покупатель может потерять свои права на этот объект.

В сфере недвижимости сделки часто сопряжены с рисками, связанными с правами третьих лиц, недостатками в правоустанавливающих документах и другими юридическими

нюансами. Применение принципа добросовестности помогает минимизировать эти риски, обеспечивая защиту прав сторон. Например, если одна сторона знала о существующих обременениях на объект недвижимости, но не уведомила об этом другую сторону, это может рассматриваться как недобросовестное поведение. Примером может послужить дело, рассмотренное Промышленным районным судом г. Самары №2-7260/2023 о продаже жилого помещения – квартиры, находящейся под залоговым обременением, о чем стало известно новым собственникам жилья после совершения сделки. [2] Стоит отметить, что действующие нормы законодательства, а именно ст. 446 ГПК РФ, позволяет обратиться по исполнительному листу на заложенное (ипотечное) жилье, даже, если оно является единственным у гражданина и членов его семьи, для погашения долга перед банком. Интересным также является момент, что сведения о снятии обременения автоматически не поступают в ЕГРН. Собственник должен самостоятельно, запросив закладную в банке подать документы в Росреестр для удаления записи об обременении. В связи с невыполнением такой обязанности собственником после оформления сделки с недвижимостью в суды направляются иски о снятии таких обременений и установлении справедливости в отношении добросовестных участников сделок. Подобных примеров судебной практики достаточно много.

Можно наблюдать факты захвата жилых помещений у одиноких граждан, в частности престарелых. Основой таких правонарушений является договор ренты. [3] При его заключении собственник жилья, как правило, пожилой человек, которому тяжело осуществлять уход за собой, передает квартиру физическому или юридическому лицу взамен на денежные выплаты или содержание. [4] Однако договор можно заключить как куплю-продажу недвижимости, и гражданин останется не только без содержания, но и без жилья. Еще одним моментом является продажа такой квартиры. По законодательству квартира под рентой продается только с предварительного согласия рантье. В этом случае подписывается трехсторонний договор купли-продажи с прекращением соглашения путем выкупа. В такой ситуации предыдущий собственник несет субсидиарную ответственность. Но и сведения в Росреестр могут быть не поданы. В результате добросовестный приобретатель жилья может купить квартиру с жильцом.

Интересным является способ, основанный на нормах ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». В соответствии с нормами УК РФ, преступления в сфере банкротства делятся на три типа. К первому относятся сокрытие имущества либо сведений о нем, отчуждение собственности, в том числе недвижимой, уничтожение информации о деятельности хозяйствующего субъекта. Кроме того, к первой группе относятся исполнение должником требований одних кредиторов в ущерб интересам других и создание препятствий для работы

временного управляющего финансовой компании – должника. Вторая группа включает в себя действие либо бездействие руководителя или учредителя юридического лица или гражданина (индивидуального предпринимателя), установившие неспособность должника полностью погасить свои обязательства и причинила серьезный ущерб кредиторам. Такие действия называются преднамеренным банкротством. Третья группы – это само фиктивное банкротство. [5, с.309]

Например, хозяйствующие субъекты, взяв займы и кредиты, скупают земельные участки сельхоз назначения и переводят их в разряд строительства под ИЖС. Теперь участки стоят дороже. Но и в данном аспекте имеется разница между кадастровой и рыночной ценой. Будущим собственникам земля продается по рыночной стоимости, то есть порой в 4-8 раз дороже и, только за наличный расчет. Затем хозяйствующий субъект объявляет себя банкротом, а арбитражный управляющий выступает с предложением аннулировать договоры купли-продажи и вернуть земельные участки в общую массу имущества для выплаты долга. Такой пример можно ассоциировать с происходящим в Рязанской области, Рыбновском районе. Арбитражный процесс шел несколько лет, поменялся судья, но решение не было вынесено. Таким образом, добросовестные приобретатели могли потерять уже не только свою землю, но и жилые дома, которые успели выстроить и зарегистрировать до начала судебного разбирательства. [5, с.334]

Нарушение принципа добросовестности может проявляться в различных формах. Например, оно может выражаться в простом сокрытии информации. Продавец может умышленно скрывать недостатки объекта недвижимости или юридические обременения. Другим способом является мошенничество. Встречаются случаи, когда мошенники продают несуществующую недвижимость или используют поддельные документы.

Злоупотребление правом также является серьезной проблемой в сфере оборота недвижимости. Например, одна сторона может использовать свои права для создания препятствий другой, что приводит к затягиванию совершения сделок и увеличению затрат.

В ситуации, когда одна из сторон сделки имеет личные интересы (агент по недвижимости), это может привести к конфликту интересов. Агент может действовать не в интересах клиента, а в своих собственных, что нарушает принцип добросовестности.

Нарушение принципа добросовестности при обороте недвижимости может иметь серьезные последствия. К таким может относиться юридическая неопределенность. Стороны могут оказаться в ситуации правового вакуума, что затрудняет разрешение споров. Другим последствием могут стать экономические потери, когда участники сделок могут понести значительные финансовые убытки из-за недобросовестных действий других сторон. Кроме того, не стоит сбрасывать со счетов ухудшение репутации, когда компании и индивидуумы,

вовлеченные в недобросовестные сделки, рискуют потерять доверие со стороны клиентов и партнеров.

Обзоры решений судов общей юрисдикции объединяют последствия нарушения принципа добросовестности по следующим направлениям. Во-первых, это отмена сделки. Если одна из сторон доказала, что другая сторона действовала недобросовестно, суд может признать сделку недействительной. Второй группой является компенсация убытков. Пострадавшая сторона имеет право на возмещение убытков, понесенных в результате нарушения добросовестности. К третьей группе относится уголовная ответственность. В некоторых случаях действия, связанные с мошенничеством или обманом, могут повлечь за собой уголовную ответственность.

Для защиты прав граждан при нарушении принципа добросовестности предусмотрены различные механизмы. В данном случае, имеется ввиду судебная защита. Граждане имеют право обратиться в суд для защиты своих прав. Судебный процесс может включать: подготовку искового заявления; сбор доказательств (документы, свидетельские показания); участие в судебных заседаниях.

При этом важно помнить о сроках исковой давности, которые могут варьироваться в зависимости от характера нарушения.

Граждане также могут обратиться в государственные органы, такие как прокуратура или службы по защите прав потребителей. Эти организации могут провести проверку и принять меры по защите прав граждан.

В некоторых случаях стороны могут обратиться к медиации или арбитражу для разрешения спора без обращения в суд. Это может быть более быстрым и менее затратным способом решения проблемы. Однако, в практике встречаются случаи, когда покупатель недвижимости обнаруживает скрытые недостатки после завершения сделки. Например, если продавец умышленно скрыл информацию о наличии долгов по коммунальным платежам или о том, что объект недвижимости подлежит сносу, покупатель может подать иск о признании сделки недействительной и требовать возмещения убытков.

При таком положении необходимы изменения в законодательстве, направленные на ужесточение ответственности за нарушения принципа добросовестности. Это может включать более строгие санкции для недобросовестных продавцов и защиту прав добросовестных приобретателей.

Образовательные программы для участников рынка недвижимости могут также помочь повысить уровень правовой грамотности и осведомленности о рисках. Это позволит снизить количество недобросовестных сделок.

Разработка стандартов поведения для агентов по недвижимости поможет установить четкие стандарты поведения и минимизировать конфликты интересов.

И, конечно же, развитие медиации и арбитража как альтернативных методов разрешения споров может способствовать сторонам находить компромиссы без обращения в суды. [6, с. 4760]

Стоит отметить, что до настоящего времени не до конца использованы ресурсы нотариата. В странах континентальной Европы нотариус повсюду действует как орган превентивной (превентивной) юстиции. Все сделки с недвижимостью заверяются нотариально с нотариальной ответственностью за их законность. С такой функцией осуществляется нотариальный контроль за выполнением сторонами своих взаимных обязательств. Это обеспечивает порядок на рынке недвижимости и служит гарантией надежной защиты права на недвижимое имущество. [1]

Отдельные вопросы имеются к системе правосудия. Законодательное регулирование сроков, несмотря на указание в кодификациях об их «разумности», не соответствует действительности. Ведение арбитражных процессов годами, при чем некоторые заседания длятся в зависимости от скорости зачитывания судьей текста о переносе заседания, как правило, на месячный срок.

**Заключение.** Принцип добросовестности в частном праве при обороте недвижимости является необходимым инструментом для формирования доверительных отношений между участниками сделок. Его соблюдение способствует не только защите прав сторон, но и укреплению правовой системы в целом, создавая условия для устойчивого развития рынка недвижимости.

Нарушение принципа добросовестности при обороте объектов недвижимости представляет собой актуальную проблему частного права, требующую комплексного подхода к её решению. Однако, существующие механизмы защиты прав позволяют пострадавшим сторонам отстаивать свои интересы. При этом, важно помнить о необходимости тщательной проверки информации и соблюдения всех юридических формальностей при заключении сделок с недвижимостью, чтобы минимизировать риски и избежать неприятных ситуаций.

Ужесточение законодательства, повышение уровня правовой грамотности участников рынка и разработка стандартов поведения могут значительно снизить количество недобросовестных сделок и улучшить общую ситуацию в сфере недвижимости.

Только совместными усилиями можно создать более прозрачную и справедливую систему оборота недвижимости, что будет способствовать стабильному развитию экономики в целом.

## Список литературы

1. Яковлев В.Ф. Проблемы частного права в современных условиях. [Электронный ресурс]. URL: <https://jrnnorma.ru/articles/article-1491.pdf?1622799328> (дата обращения 05.10.2024 г.).
2. Промышленный районный суд г. Самары решил признать прекращенным (отсутствующим) ограничение прав и обременение объекта недвижимости. [Электронный ресурс]. URL: <https://pravo163.ru/promyshlennyj-rajonnyj-sud-g-samary-reshil-priznat-prekrashhennym-otsutstvuyushhim-ogranichenie-prav-i-obremenenie-obekta-nedvizhimosti-v-vidе-ipoteki-v-silu-zakona-v-otnoshenii-zhilogo-pomeshheniy/> (дата обращения 05.10.2024г.).
3. Решение № 2-489/2024 2-489/2024(2-8236/2023;)~М-5828/2023 2-8236/2023 М-5828/2023 от 30 января 2024 г. по делу № 2-489/2024. [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/PzfhBE0bIDZ1/>(дата обращения 05.10.2024г.).
4. Попов Д.А. Преднамеренное и фиктивное банкротство в уголовном законодательстве Российской Федерации //Образование право. 2021. №12. С. 308-312.
5. Статья 583. ГК РФ Договор аренды. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) (части первая, вторая, третья и четвертая) (с изменениями и дополнениями) | ГАРАНТ [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/10164072/2e5a4e9f411811267f35acafd02738e6/> (дата обращения 05.10.2024г.).
6. Ананьева Е.О., Ивлиев П.В. К вопросу о реализации положений о банкротстве физических лиц // Евразийский юридический журнал. 2022. № 12 (175). С. 133-135.
7. Ананьева Е.О. Применение альтернативных процедур решения споров // Научный аспект. 2024. Т. 35. № 5. С. 4758-4763.