

ISSN (Print) 2616-6844
ISSN (Online) 2663-1318

Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия ұлттық университетінің

ХАБАРШЫСЫ

ВЕСТНИК

Евразийского национального
университета имени Л.Н. Гумилева

BULLETIN

of L.N. Gumilyov
Eurasian National University

ҚҰҚЫҚ сериясы
LAW Series
Серия ПРАВО

№ 1(130)/2020

1995 жылдан бастап шығады

Founded in 1995

Издается с 1995 года

Жылына 4 рет шығады

Published 4 times a year

Выходит 4 раза в год

Нұр-Сұлтан, 2020

Nur-Sultan, 2020

Нур-Султан, 2020

Бас редакторы

Ибрагимов Ж. И. Заң ғылымдарының докторы, профессор
Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия ұлттық университеті, Нұр-Сұлтан, Қазақстан

Бас редактордың орынбасары

Абдрасулов Е. Б. з.ғ.д., профессор,

Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия ұлттық университеті, Нұр-Сұлтан, Қазақстан

Бас редактордың орынбасары

Аничкин Е. С. з.ғ.д., доцент, Алтай мемлекеттік университеті, Барнаул, Ресей

Редакция алқасы

Абайдельдинов Е.М.	з.ғ.д., проф., Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия ұлттық университеті, Нұр-Сұлтан, Қазақстан
Абдилов Қ.С.	PhD, Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия ұлттық университеті, Нұр-Сұлтан, Қазақстан
Ақпанов А.Н.	з.ғ.д., проф., Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия университеті, Нұр-Сұлтан, Қазақстан
Амандықова С.К.	з.ғ.д., проф., Астана халықаралық университеті, Нұр-Сұлтан, Қазақстан
Бабкина Е.В.	з.ғ.к., доцент, Беларусь мемлекеттік университеті, Минск, Беларусь
Баймаханов М.Т.	з.ғ.д., проф., академик, «КАЗГЮУ университеті» АҚ, Нұр-Сұлтан, Қазақстан
Балтабаев К.Ж.	з.ғ.д., проф., Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия ұлттық университеті, Нұр-Сұлтан, Қазақстан
Бурибаев Е.А.	з.ғ.д., проф., Абай атындағы Қазақ ұлттық педагогикалық университеті, Алматы, Қазақстан
Бусурманов Ж.Д.	з.ғ.д., проф., ҚР Жоғарғы Сот төрелігі Академиясы, Нұр-Сұлтан, Қазақстан
Винниченко О.Ю.	з.ғ.д., проф., Тюмень мемлекеттік университеті, Тюмень, Ресей
Исполинов А.С.	з.ғ.д., проф., М.В. Ломоносов атындағы Мәскеу мемлекеттік университеті, Мәскеу, Ресей
Кала Н.С.	PhD, Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия ұлттық университеті, Нұр-Сұлтан, Қазақстан
Коняхин В.П.	з.ғ.д., проф., Кубан мемлекеттік университеті, Краснодар, Ресей
Коробеев А.И.	з.ғ.д., проф., Қиыршығыс федералды университеті, Владивосток, Ресей
Мукашева А.А.	з.ғ.д., проф., Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия ұлттық университеті, Нұр-Сұлтан, Қазақстан
Нургалиева Е.Н.	з.ғ.д., проф., Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия ұлттық университеті, Нұр-Сұлтан, Қазақстан
Сарсенова С.Н.	з.ғ.к., доцент, Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия ұлттық университеті, Нұр-Сұлтан, Қазақстан
Тлепина Ш.В.	з.ғ.д., проф., Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия ұлттық университеті, Нұр-Сұлтан, Қазақстан
Томас Давулис	з.ғ.д., проф. Гедиминас атындағы Вильнюс университеті, Вильнюс, Литва
Рейн Мюллерсон	з.ғ.д., проф., Таллин университеті, Таллин, Эстония
Трунк А.	з.ғ.д., проф., Кристиан Альбрехт атындағы, Киль университеті, Киль, Германия
Турлуковский Я.	з.ғ.д., проф., Варшава университеті, Варшава, Польша

Жауапты редактор, компьютерде беттеген: Қ.Ж. Жұмабекова

Редакцияның мекенжайы: 010008, Қазақстан, Нұр-Сұлтан қ., Қ.Сәтбаев к-сі, 2, 402 б.

Тел.: +7(7172) 709-500 (ішкі 31-457)

E-mail: vest_law@enu.kz

Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия ұлттық университетінің Хабаршысы. Құқық сериясы

Меншіктенуші: ҚР БЖҒМ «Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия ұлттық университеті» ШЖҚ РМК

27.03.18 ж. № 16992-Ж-тіркеу куәлігімен Қазақстан Республикасының Ақпарат және коммуникациялар министрлігімен тіркелген.

Мерзімділігі: жылына 4 рет. Тиражы: 20 дана

Басуға 28.03.2020 ж. қол қойылды

Типографияның мекенжайы: 010008, Қазақстан, Нұр-Сұлтан қ., Қажымұқан к-сі, 13/1,

тел.: +7(7172)709-500 (ішкі 31-457)

Editor-in-Chief

Ibragimov Zh.I. Doctor of Juridical Sciences, Professor
L.N. Gumilyov Eurasian National University, Nur-Sultan, Kazakhstan

Deputy Editor-in-Chief

Abdrassulov E.B., Doctor of Juridical Sciences, Prof.,
L.N. Gumilyov Eurasian National University, Nur-Sultan, Kazakhstan

Deputy Editor-in-Chief

Anichkin E.S. Doctor of Juridical Sciences, Assoc.Prof., Altai State University (Russia)

Editorial board

- Abaydeldinov E.M.** Doctor of Juridical Sciences, Prof., L.N. Gumilyov Eurasian National University, Nur-Sultan, Kazakhstan
- Abdilov K.S.** PhD, L.N. Gumilyov Eurasian National University, Nur-Sultan, Kazakhstan
- Akhpanov A.H.** Doctor of Juridical Sciences, Prof., L.N. Gumilyov Eurasian National University, Nur-Sultan, Kazakhstan
- Amandykova S.K.** Doctor of Juridical Sciences, Prof., L.N. Gumilyov Eurasian National University, Nur-Sultan, Kazakhstan
- Babkina E.V.** Can. of Juridical Sciences, Assoc.Prof., Belarusian State University, Minsk, Belarus
- Baymakhanov M.T.** Doctor of Juridical Sciences, Prof., Academician, KAZGUU University, Nur-Sultan, Kazakhstan
- Baltabayev K.Zh.** Doctor of Juridical Sciences, Prof., L.N. Gumilyov Eurasian National University, Nur-Sultan, Kazakhstan
- Buribaev E.A.** Doctor of Juridical Sciences, Prof., L.N. Gumilyov Eurasian National University, Nur-Sultan, Kazakhstan
- Busurmanov Zh.D.** Doctor of Juridical Sciences, Prof., Academy of Justice under the Supreme Court of the Republic of Kazakhstan, Nur-Sultan, Kazakhstan
- Vinnichenko O.Yu.** Doctor of Juridical Sciences, Prof., University of Tyumen, Tyumen, Russia
- Ispolinov A.S.** Doctor of Juridical Sciences, Prof., Lomonosov Moscow State University, Moscow, Russia
- Kala N.S.** PhD, L.N. Gumilyov Eurasian National University, Nur-Sultan, Kazakhstan
- Konyakhin V.P.** Doctor of Juridical Sciences, Prof., Kuban State University, Russia, Krasnodar, Russia
- Korobeyev A.I.** Doctor of Juridical Sciences, Prof., Far Eastern Federal University, Vladivostok, Russia
- Mukasheva A.A.** Doctor of Juridical Sciences, Prof., L.N. Gumilyov Eurasian National University, Nur-Sultan, Kazakhstan
- Nurgaliyeva E.N.** Doctor of Juridical Sciences, Prof., L.N. Gumilyov Eurasian National University, Nur-Sultan, Kazakhstan
- Sarsenova S.N.** Can. of Juridical Sciences, Assoc.Prof., L.N. Gumilyov Eurasian National University, Nur-Sultan, Kazakhstan
- Tlepina Sh.V.** Doctor of Juridical Sciences, Prof., L.N. Gumilyov Eurasian National University, Nur-Sultan, Kazakhstan
- Tomas Davulis** Doctor of Juridical Sciences, Prof., Vilnius University, Vilnius, Lithuania
- Rain Mullerson** Doctor of Juridical Sciences, Prof., Tallinn University, Tallinn, Estonia
- Trunk A.** Doctor of Juridical Sciences, Prof., Keele University, Keele, Germany
- Turlukovsky Ya.** Doctor of Juridical Sciences, Prof., Warsaw University, Warsaw, Poland

Responsible secretary, computer layout: K.Zh. Zhumabekova

Editorial address: 2, K.Satpayev str., of.402, Nur-Sultan, Kazakhstan, 010008

Tel.: +7(7172) 709-500 (ext. 31-457)

E-mail: vest_law@enu.kz

Bulletin of the L.N.Gumilyov Eurasian National University. Law Series

Owner: Republican State Enterprise in the capacity of economic conduct «L.N.Gumilyov Eurasian National University» Ministry of Education and Science of the Republic of Kazakhstan

Registered by Ministry of information and communication of Republic of Kazakhstan.

Registration certificate No. 16992-Ж from 27.03.2018

Periodicity: 4 times a year Circulation: 20 copies

Signed for print on 28.03.2020

Address of printing house: 13/1 Kazhymukan str., Nur-Sultan, Kazakhstan 010008; tel.: +7(7172) 709-500 (ext.31-457)

© L.N. Gumilyov Eurasian National University

Главный редактор

Ибрагимов Ж. И. доктор юридических наук, профессор,

Евразийский национальный университет имени Л.Н. Гумилева, Нур-Султан, Казахстан

Зам. главного редактора

Абдрасулов Е. Б. д.юр.н., проф.,

Евразийский национальный университет имени Л.Н. Гумилева, Нур-Султан, Казахстан

Зам. главного редактора

Аничкин Е. С. д.юр.н., доцент, ФГБОУ ВО «Алтайский государственный университет», Барнаул, Россия

Редакционная коллегия

Абайдельдинов Е.М.	д.юр.н., проф., Евразийский национальный университет имени Л.Н. Гумилева, Нур-Султан, Казахстан
Абдилов К.С.	PhD, Евразийский национальный университет имени Л.Н. Гумилева, Нур-Султан, Казахстан
Ахпанов А.Н.	д.юр.н., проф., Евразийский национальный университет имени Л.Н. Гумилева, Нур-Султан, Казахстан
Амандыкова С.К.	д.юр.н., проф., Международный университет Астана, Нур-Султан, Казахстан
Бабкина Е.В.	к.юр.н., доцент, Белорусский государственный университет, Минск, Беларусь
Баймаханов М.Т.	д.юр.н., проф., академик, АО «Университет КАЗГЮУ», Нур-Султан, Казахстан
Балтабаев К.Ж.	д.юр.н., проф., Евразийский национальный университет имени Л.Н. Гумилева, Нур-Султан, Казахстан
Бурибаев Е.А.	д.юр.н., проф., КазНПУ им. Абая, Алматы, Казахстан
Бусурманов Ж.Д.	д.юр.н., проф., Академия правосудия при Верховном Суде РК, Нур-Султан, Казахстан
Винниченко О.Ю.	д.юр.н., проф., ФГАОУ ВО «Тюменский государственный университет», Тюмень, Россия
Исполинов А.С.	д.юр.н., проф., МГУ им. М.В. Ломоносова, Москва, Россия
Кала Н.С.	PhD, Евразийский национальный университет имени Л.Н. Гумилева, Нур-Султан, Казахстан
Коняхин В.П.	д.юр.н., проф., ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет, Краснодар, Россия
Коробеев А.И.	д.юр.н., проф., Дальневосточный федеральный университет, Владивосток, Россия
Мукашева А.А.	д.юр.н., проф., Евразийский национальный университет имени Л.Н. Гумилева, Нур-Султан, Казахстан
Нургалиева Е.Н.	д.юр.н., проф., Евразийский национальный университет имени Л.Н. Гумилева, Нур-Султан, Казахстан
Сарсенова С.Н.	к.юр.н., доцент, Евразийский национальный университет имени Л.Н. Гумилева, Нур-Султан, Казахстан
Тлепина Ш.В.	д.юр.н., проф., Евразийский национальный университет имени Л.Н. Гумилева, Нур-Султан, Казахстан
Томас Давулис	д.юр.н., проф., Вильнюсский университет имени Гедиминаса, Вильнюс, Литва
Рейн Мюллерсон	д.юр.н., проф., Таллиннский университет, Таллин, Эстония
Трунк А.	д.юр.н., проф., Кильский университет им. Кристиана Альбрехта, Киль, Германия
Турлуковский Я.	д.юр.н., проф., Варшавский Университет, Варшава, Польша

Ответственный редактор, компьютерная верстка: **К.Ж. Жумабекова**

Адрес редакции: 010008, Казахстан, г. Нур-Султан, ул. К.Сатпаева, 2, каб. 402

Тел.: +7(7172) 709-500 (вн. 31-457)

E-mail: vest_law@enu.kz

Вестник Евразийского национального университета имени Л.Н.Гумилева. Серия: Право

Собственник: РГП на ПХВ «Евразийский национальный университет имени Л.Н. Гумилева» МОН РК

Зарегистрирован Министерством информации и коммуникаций Республики Казахстан. Регистрационное свидетельство № 16992-Ж от 27.03.18 г.

Периодичность: 4 раза в год. Тираж: 20 экземпляров

Подписано в печать 28.03.2020

Адрес типографии: 010008, Казахстан, г. Нур-Султан, ул. Кажымукана, 13/1,

тел.: +7 (7172) 709-500 (вн.31-457)

© Евразийский национальный университет имени Л.Н. Гумилева

Мазмұны

Мемлекет және құқық теориясы, конституциялық құқық

- Капсаямов К.Ж., Капсаямова С.С., Османова Д.Б.** Салық қызметін жетілдіру әдістерінің бірі ретінде жалпыға бірдей декларацияны құқықтық реттеудің кейбір аспектілері 8
- Максименко Е.В., Абдилов К.С., Наурызбаев О.Е.** Іске асырудың кейбір аспектілерін функционалды талдау Қазақстан Республикасының 2010-2020 жылдарға арналған құқықтық саясатының тұжырымдамасы 16
- Оспанова А.Н., Ибрагимов Ж.И.** Қазақстан Республикасы мемлекеттілігінің дамуындағы құқықтық мәдениетінің орны 22

Қылмыстық және қылмыстық-процессуалдық құқық

- Қуаналиева Г.А., Махамбетсалиев Д.Б., Калкаева Н.Б.** «Қылмыс», «қылмыстық теріс қылық» және «әкімшілік құқық бұзушылық»: ұқсастығы мен айырмашылықтары 29
- Мергембаева Н.Б.** Террористік актілерді тергеу барысында арнайы білімді қолдану 42
- Сейтжанова Н.К.** Шетелдердің қылмыстық заңнамасында бағалау санаттарын қолданудың негізгі үрдістері 48
- Сембекова Б.Р.** Террористік бағыттағы қылмыстық құқықбұзушылықтарды криминологиялық талдауы 64
- Сунцов А.П., Төлегенқызы А.** Ресей және Қазақстан Республикасында сыбайлас жемқорлыққа қарсы күрестің әлеуметтік-құқықтық институтын қалыптастыру 72

Азаматтық, Еңбек құқық

- Алимханова С.К.** ЕАЭО елдерінің еңбек заңнамасын үйлестіру 78
- Балабиев Қ.Р.** Республикасы сот жүйесін дамыту бойынша әлемдік медиация тәжірибесін қолдану 84
- Мукашева А.А., Сабиров К.К., Қалтаева А.Т.** Жылжымайтын мүлікті адал иеленушінің құқықтарын қорғау тәсілі ретінде виндикацияны шектеу 93
- Нұрмағамбетов Ә.А.** Кәсіпкерлердің субъективті азаматтық құқықтарды жүзеге асыру шектері туралы 100

Contents

The theory of the state and the law, the constitutional law

- Kapsalyamov K.Zh., Kapsalyamova S.S., Osmanova D.B.** Some aspects of the legal regulation of universal declaration as one of the methods for improving tax activity 8
- Maksimenko E.V., Abdilov K.S., Nauryzbaev O.E.** Functional analysis of some aspects of implementation The concept of the legal policy of the Republic of Kazakhstan for 2010-2020. 16
- Ospanova A.N., Ibragimov G.I.** The place of legal culture in the development of statehood of the Republic of Kazakhstan 22

Criminal and criminal procedural law

- Kuanaliyeva G.A., Muratkhanova M.B., Makhambetsaliyev D.B., Kalkayeva N.B.** «Crime», «criminal misconduct» and «administrative offense» : similarity and differences 29
- Mergembaeva N.B.** Use of special knowledge in the investigation of terrorist acts 42
- Seitzhanova N.K.** The main trends in the use of evaluation categories in the criminal legislation of foreign countries 48
- Sembekova B.R.** Criminological analysis of criminal offences of a terrorist orientation 64
- Suncov A.P., Tolegenqyzy A.** Establishment of the social and legal institution of the fight against corruption in Russia and the Republic of Kazakhstan 72

Civil, Labor law

- Alimkhanova S.K.** Harmonization of labor legislation of the EAEU countries 78
- Balabiyev K.R.** The World Experience in Mediation and its Application at the Development of the Judicial System of the Republic of Kazakhstan 84
- Mukasheva A.A., Sabirov K.K., Kaltayeva A.T.** Restriction of vindication as a way of protecting the rights of a bona fide purchaser of real estate 93
- Nurmagambetov A.A.** On the limits of the exercise of subjective civil rights by entrepreneurs 100

Содержание

Теория государства и права, конституционное право

- Капсаямов К.Ж., Капсаямова С.С., Османова Д.Б.* Некоторые аспекты правового регулирования всеобщего декларирования как одного из методов совершенствования налоговой деятельности 8
- Максименко Е.В., Абдилов К.С., Наурызбаев О.Е.* Функциональный анализ некоторых аспектов реализации Концепции правовой политики Республики Казахстан на 2010-2020 гг. 16
- Оспанова А.Н., Ибрагимов Ж.И.* Место правовой культуры в развитии государственности Республики Казахстан 22

Уголовное и уголовно-процессуальное право

- Куналиева Г.А., Махамбетсалиев Д.Б., Калкаева Н.Б.* «Преступление», «уголовный проступок» и «административное правонарушение»: схожесть и различия 29
- Мергембаева Н.Б.* Применение специальных знаний при расследовании террористического акта 42
- Сейтжанова Н.К.* Основные тенденции использования оценочных категорий в уголовном законодательстве зарубежных стран 48
- Сембекова Б.Р.* Криминологический анализ уголовных правонарушений террористической направленности 64
- Сунцов А.П., Толегенкызы А.* Становление социально-правового института противодействия коррупции в России и в Казахстане 72

Гражданское, Трудовое право

- Алимханова С.К.* Гармонизация трудового законодательства стран ЕАЭС 78
- Балабиев К.Р.* Мировой опыт медиации и его применение в развитии судебной системы Республики Казахстан 84
- Мукашева А.А., Сабиров К.К., Калтаева А.Т.* Ограничение виндикации как способ защиты прав добросовестного приобретателя недвижимого имущества 93
- Нурмагамбетов А.А.* О пределах осуществления предпринимателями субъективных гражданских прав 100

А.А. Мукашева, К.К. Сабиров, А.Т. Калтаева

*Евразийский национальный университет им. Л.Н.Гумилева, Нур-Султан, Казахстан
(anarabai@mail.ru, sabirov.k@gmail.com)*

Ограничение виндикации как способ защиты прав добросовестного приобретателя недвижимого имущества

Аннотация. Наиболее спорными правоотношениями в вопросах регулирования гражданского оборота являются вопросы перехода прав на недвижимое имущество. Больше всего проблем в связи с этим вызывают судебные споры между титульными собственниками имущества и добросовестными приобретателями недвижимого имущества. Титульные собственники, выступающие в качестве владельца вещи, имеют право на истребование своего имущества из чужого незаконного владения в соответствии с правилами о виндикации имущества. Однако применение виндикации осложняется в случае, если имущество находится в собственности добросовестного приобретателя. В статье приводится анализ правового регулирования применения процедуры виндикации в отношении имущества, находящегося в собственности добросовестного приобретателя. На основе имеющихся данных предлагаются новые правовые конструкции, а также уточнение правовых норм для регулирования коллизий в действующем законодательстве.

Ключевые слова: добросовестный приобретатель, виндикация, ограничение виндикации, имущественное право, недвижимое имущество, гражданское право.

DOI: <https://doi.org/10.32523/2616-6844-2020-130-1-93-99>

Введение.

В теории гражданского права процедура виндикации является способом истребования своего имущества из чужого незаконного владения. Это понятие происходит из римского права, от латинского слова «*vim dicere*» (объявление о применении силы), то есть возвращения незаконно отторгнутого имущества законному собственнику [1, с.2].

Основной формой реализации виндикации является иск об истребовании имущества из чужого владения. Данный иск предъявляется не владеющим собственником к владеющему не собственнику [2, с.291]. В законодательстве Республики Казахстан право собственника имущества на истребование его из чужого, незаконного владения закреплено статьей 260 Гражданского кодекса Республики Казахстан.

Фактический владелец вещи, выступающий ответчиком по виндикационному иску, может быть как добросовестным, так и недобросовестным владельцем. В случае недобросовестного владения не может быть и речи о защите такого владельца. В соответствии с требованиями законодательства титульный собственник может истребовать у недобросовестного владельца свое имущество во всех случаях.

В Казахстане, в случае если земельный участок был отчужден у собственника помимо его воли, приобретатель не сможет вступить во владение, так как согласно статье 81 Земельного кодекса Республики Казахстан «*право частной собственности на земельный участок или право землепользования прекращается при: отчуждении земельного участка собственником; отказе собственника от права собственности; либо утрате права собственности на земельный участок или права землепользования в иных случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан*» [3]. Таким образом, несмотря на факт совершения сделки и приобретения добросовестным приобретателем земельного участка, по закону фактическим собственником будет оставаться титульный владелец недвижимости. При этом совершенная сделка, даже в случае ее регистрации и внесения сведений в правовой кадастр, подлежит отмене, а недвижимость - возвращению титульному

владельцу.

Такая практика в Казахстане становилась предметом большого количества судебных споров. В качестве примера можно привести судебное разбирательство вокруг незаконной выдачи земельных участков. Генеральной прокуратурой были выявлены факты коррупционных правонарушений относительно выдачи земельных участков под Нур-Султаном чиновниками из акимата области. Суд признал в качестве добросовестных приобретателей более 300 собственников, тем не менее, несмотря на то, что владельцы обладали всеми документами на земельные участки и приобретали их законными способами, на саму недвижимость был наложен арест [4].

Гражданское законодательство предусматривает несколько возможных способов для собственника вернуть свое утраченное имущество. Основным способом является истребование имущества из чужого незаконного владения (виндикация). Однако возврат имущества возможен и в случае признания основной сделки недействительной (реституция). При этом процедура реституции практически не оставляет никакой возможности для защиты прав добросовестного приобретателя.

При этом нельзя сказать, что права добросовестного приобретателя никак не защищены. Ведь в отношении виндикационного иска законодательство Республики Казахстан предусматривает ряд ограничений, направленных на защиту прав добросовестного приобретателя. Так, согласно гражданскому кодексу Республики Казахстан собственник вправе истребовать имущество от добросовестного приобретателя лишь в случае, когда имущество утрачено собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

Статья 262 ГК РК содержит указание на ограничение виндикации от добросовестного приобретателя в отношении денег, а также ценных бумаг на предъявителя. Между тем, ограничение виндикации оставляет некоторые неразрешенные проблемы, а также правовые коллизии. В связи с этим необходимы анализ данного института, а также соблюдение интересов как добросовестного приобретателя, так и титульного собственника имущества.

Основная часть.

В теории гражданского права виндикационный иск по своей природе носит внедоговорной характер и защищает право собственности как абсолютное субъективное право. Если собственник и фактический владелец вещи связаны друг с другом договором или иным обязательственным отношением, последнее может отыскиваться лишь с помощью соответствующего договорного иска [5, с.220].

В Советском Союзе гражданское право ставило на первое место принцип презумпции добросовестности. Согласно данной концепции приобретатель считался добросовестным, пока не была доказана его недобросовестность. А недобросовестным считался тот приобретатель, который умышленно игнорировал права титульного собственника. Как отмечает А.А. Рясенцев, *«иное толкование ст. 152 ГК РСФСР означало бы внесение в нее неизвестного ей критерия — вины собственника, что приводило бы к сужению применения виндикационного иска. Решающим и единственным критерием, согласно ст. 152 ГК РСФСР, являлось выбытие вещи из владения собственника или лица, которому она доверена, помимо их воли»* [6, с.409].

Тем не менее, следует понимать, что в основе гражданских правоотношений в СССР лежали принципы марксизма-ленинизма и социалистической собственности. С переходом имущественного оборота на капиталистический лад изменился и подход к правовому регулированию, появилось понятие частной собственности. В советское время вся земля и здания находились в собственности государства. Однако земля и здания не находились в

непосредственном ведении государства, а принадлежали различным учреждениям в форме квази-траста. Например, здания университета принадлежали государству, но владел ими университет, и они использовались для собственных нужд и целей университета.

С момента распада Советского Союза и обретения Республикой Казахстан независимости основными спорными вопросами гражданских правоотношений стали вопросы перехода прав на недвижимое имущество. Теория гражданского права Республики Казахстан стала больше имплементировать концепции и идеи, заложенные в классическом романо-германском праве. Соответственно из классической цивилистики были заимствованы концепция добросовестного приобретения недвижимого имущества и понятие титульного собственника.

Недвижимость, находившаяся в государственной собственности, стала передаваться в частную собственность. Это было уникальным процессом, аналогов которому не происходило ранее в мире. Именно поэтому возникали и случаи мошенничества, обмана при переходе прав на недвижимое имущество. И именно по этой же причине процедура государственной регистрации прав на недвижимое имущество не гарантировала абсолютного перехода прав недвижимого имущества. И до сих пор в Республике Казахстан права на недвижимое имущество могут быть оспорены у добросовестного приобретателя даже в случае государственной регистрации, для суда значение имеют правоустанавливающие документы, которые в случае добросовестного приобретателя по тем или иным причинам не имеют юридической силы, т.е. являются ничтожными. А ничтожные сделки не порождают юридических последствий.

Впрочем, в последнее время намечаются тенденции к изменению данного подхода, что выражается, например, в передаче функций по регистрации прав на недвижимое имущество из Министерства юстиции в АО «Правительство для граждан». Однако до введения полной гарантии прав добросовестного приобретателя, полагавшегося на процедуру государственной регистрации, об этом говорить еще рано.

Одной из классических концепций романо-германского права является правило *nemo dat*. Это принцип, согласно которому нельзя передавать больше прав, чем имеешь сам. Это правило часто называют правилом *nemo dat qui non habet*. Применительно к переходу прав на недвижимое имущество, владелец вещи, не являющийся ее собственником, не может передать права собственности другому лицу. Соответственно, добросовестный приобретатель, который приобрел имущество у лица, не являвшегося его собственником, - не может получить право собственности.

В соответствии с французским законодательством в отношении недвижимого имущества (недвижимости) нет исключений из правила *nemo dat*. Оформление акта не имеет значения. Таким образом, когда суд признает недействительный договор недействительным, он будет считаться недействительным с самого начала. Поэтому нелогично предполагать, что кто-то, у кого нет права собственности (то есть титульного права), может передать юридическое право собственности другому лицу.

Это очень схоже с концепцией *void title* (пустой титул) из английского права, согласно которой добросовестный приобретатель приобретает «пустой», т.е. ничтожный титул на имущество.

Однако во всех этих концепциях нарушается право самого добросовестного приобретателя. Абсолютная защита прав титульного собственника в конечном счете ставит под угрозу развитие гражданского оборота, так как не дает гарантий безопасности сделок от мошенничества или обмана.

В целях гарантии оборота недвижимого имущества и стабильности экономического рынка европейские государства вводят систему гарантии прав приобретателя, полагающегося на запись в государственном реестре. Эта концепция означает полную гарантию

государством прав приобретателей недвижимого имущества в случае государственной регистрации ими данного имущества. В странах английского права эта система называется системой Торренса, в Германии аналогичным является поземельная книга. При таком подходе, в случае ошибки при государственной регистрации, компенсация ошибки будет возлагаться на органы государственной регистрации. В Казахстане данная система гарантий отсутствует, что можно наглядно видеть из многочисленных судебных разбирательств вокруг земельных участков, как, например, спор собственников, приведенный во введении к данной статье [4].

Также важно отметить, что в теории гражданского права виндикация ограничивается ее объектом, в качестве которой выступает индивидуально-определенная вещь. Как отмечает Е.А.Суханов, в случае существенного изменения вещи, повреждения здания (или его реконструкции), иск об истребовании имущества не подлежит удовлетворению [7, с.261].

В связи с этим для удовлетворения иска суду необходимо установить, во-первых, факт выбытия имущества из владения собственника или лица, которому оно было передано собственником. Во-вторых, характер передачи имущества (возмездный или безвозмездный), а в-третьих субъективную сторону действий приобретателя (знал или не знал/мог знать или не мог знать).

Гражданское законодательство Республики Казахстан в вопросах защиты прав добросовестного приобретателя исходит из идеи ограничения виндикации. Однако ограничение виндикации всегда влечет за собой ущемление прав одной из сторон, так как ограничение виндикации, хотя и защищает права добросовестного приобретателя, при этом ограничивает права титульного собственника. И, конечно, также должны быть защищены и интересы добросовестного приобретателя, который понес расходы при приобретении имущества.

Отметим, что роли сторон не должны играть существенного значения при вынесении судебного решения. Также и судебная система не должна отдавать предпочтение, например, титульному собственнику, ущемляя интересы добросовестного приобретателя, и наоборот. Как указывает Б.Б. Черепакхин: *«сегодняшний обладатель права собственности быть может вчерашний его приобретатель. В то же время сам он быть может завтра будет заинтересован в облегчении отчуждения своего права собственности»* [8, с.178].

Отметим, что важное значение имеют только предмет судебного спора, движимое или недвижимое имущество. Это связано с особым характером правового регулирования перехода прав на недвижимое имущество. Одним из таких отличительных признаков является запись в государственном реестре, которая подтверждает права на имущество.

Изучая особенности перехода прав на недвижимое имущество, отметим, что понятие права собственности, закрепленное в гражданском законодательстве Республики Казахстан, подразумевает возможность передачи такого права, только от лица, обладающего титулом (т.е. титульным собственником). Что касается прав добросовестного приобретателя, то он хоть и является владельцем имущества, но самим правом собственности он может быть наделен только по прошествии срока приобретательной давности, согласно статье 240 ГК РК.

Таким образом, даже после ограничения виндикации по отношению к добросовестному приобретателю, он не становится титульным собственником. Это создает значительные проблемы на практике, когда добросовестный приобретатель, выигравший судебный процесс, продолжает оставаться лишь собственником, но не владельцем вещи.

С другой стороны, согласно ГК РК гражданские правоотношения могут возникать, изменяться и прекращаться либо на основании предусмотренных законом норм, либо на основании юридических фактов. Установление права собственности на основании добросовестного приобретения не является юридическим фактом, так как к таковому можно отнести юридические действия (сделки, правонарушения) и юридические события.

Фактически право добросовестного приобретателя гарантировано только статьей 261 ГК РК. Но указанная норма обладает рядом пробелов, в частности, она устанавливает право собственности добросовестного приобретателя лишь за исключением случаев «когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли». То есть речь идет об ограничении права титульного собственника.

Но даже ограничение права титульного собственника не порождает право добросовестного приобретателя на недвижимое имущество. Ведь в случае ограничения прав титульного собственника на истребование имущества (виндикацию), что следует считать основанием приобретения собственности? Правоустанавливающий документ не может являться основанием собственности, ведь у добросовестного приобретателя его нет. Не может таковым документом являться и договор купли-продажи или иной документ, на основании которого добросовестный приобретатель вступил в право владения.

На наш взгляд, отсутствие правоустанавливающих фактов для добросовестного приобретателя является основной проблемой ограничения виндикации как способа защиты прав добросовестного приобретателя.

Выводы и заключение.

На сегодняшний день в гражданском законодательстве Республики Казахстан основным способом защиты добросовестных приобретателей недвижимого имущества является ограничение виндикации, то есть иска титульного собственника об истребовании имущества у незаконного владельца. Однако данный вид иска нарушает и ограничивает права одной из сторон (либо титульного собственника, либо добросовестного приобретателя).

Помимо этого, ограничение виндикации не решает проблему возникновения права собственности у добросовестного приобретателя в случае если титульному собственнику будет отказано в истребовании имущества. В результате собственность остается во владении добросовестного приобретателя, однако он не становится собственником имущества. Стать полноправным собственником имущества добросовестный приобретатель может по истечении срока приобретательной давности, установленной ст.240 ГК РК.

При этом право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

В действительности, в случае отказа титульному собственнику в виндикации имущества у добросовестного приобретателя, это не влечет автоматического признания за добросовестным приобретателем права собственности на вещь. В таком случае вещь выбывает из гражданского оборота, а ее юридический статус остается неизвестным. В этой связи предлагается рассмотреть возможность включения в ГК РК нормы, устанавливающей, что лицо, у которого не может быть истребовано движимое имущество на основаниях, указанных в ст.262 ГК РК, признается собственником такого имущества.

Также, в целях гарантий стабильности гражданского оборота, предлагается продолжить постепенный переход к принципам абсолютной гарантии прав приобретателя недвижимого имущества, полагававшегося на запись в государственном реестре.

Список литературы

- 1 Виноградов П.Г. Очерки по теории права. Римское право в средневековой Европе. / Под ред. У.Э. Батлера и В.А. Томсинова. - М.: Зерцало, - 2010.
- 2 Гримм Д.Д. Лекции по догме римского права. – М.: Статут, 2005.

- 3 Земельный Кодекс Республики Казахстан // «Казахстанская правда» от 26 июня 2003 года № 183-184
- 4 Скандал вокруг незаконной выдачи земли вокруг Астаны не утихает / Интернет-ресурс: <http://www.ktk.kz/ru/news/video/2017/10/13/82741> (Дата обращения: 20.03.2020)
- 5 Гражданское право: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция» / [Н.Д.Эриашвили и др.]; под ред. М.М. Расслова, О.Ю. Ильиной, А.Н. Кузбагарова. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2014. – 911 с.
- 6 Рясенцев А.А. Советское гражданское право. Учебник, М, 1986.
- 7 Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. – М.: Статут, 2017. – 560 с.
- 8 Черепахин Б.Б. Виндикационные иски в советском праве [Текст] // Труды по гражданскому праву. – М: Статут, 2001.

А.А. Мукашева, К.К. Сабиров, А.Т. Қалтаева

Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия ұлттық университеті, Нұр Сұлтан, Қазақстан

Жылжымайтын мүлікті адал иеленушінің құқықтарын қорғау тәсілі ретінде виндикацияны шектеу

Андапта. Жылжымайтын мүлікке құқықтардың көшу мәселелері азаматтық айналымды реттеу мәселелерінде неғұрлым даулы құқықтық қатынастар болып табылады. Осыған байланысты ең көп проблемалар мүліктің титулдық меншік иелері мен жылжымайтын мүлікті адал иеленушілер арасындағы сот дауларын туындатады. Заттың иесі ретінде әрекет ететін титулдық меншік иелері мүлікті виндикациялау туралы ережелерге сәйкес өзгенің заңсыз иеленген өз мүлкін талап етуге құқылы. Алайда, виндикацияны қолдану мүліктің адал алушының меншігінде болған жағдайда қиындайды. Мақалада адал иеленушінің меншігіндегі мүлікке қатысты виндикация рәсімін қолдануды құқықтық реттеу мәселелеріне талдау келтіріледі. Қолда бар деректер негізінде жаңа құқықтық құрылымдар, сондай-ақ қолданыстағы заңнамада коллизияларды реттеу үшін құқықтық нормаларды нақтылау ұсынылады.

Түйін сөздер: адал сатып алушы, виндикация, виндикацияны шектеу, мүліктік құқық, жылжымайтын мүлік, азаматтық құқық.

А.А. Mukasheva, K.K. Sabirov, A.T. Kaltayeva

L.N. Gumilyov Eurasian National University, Nur-Sultan, Kazakhstan

Restriction of vindication as a way of protecting the rights of a bona fide purchaser of real estate

Abstract. The most controversial legal relations in matters of regulation of the civil turnover are issues of transfer of real estate rights. Most of the issues in this regard are caused by legal disputes between the title owners of property and bona fide purchasers of real estate. Title owners acting as the owner of a thing have the right to recover their property from someone else's illegal possession in accordance with the rules on property vindication. However, the use of vindication is complicated if the property is owned by a bona fide purchaser. The article provides an analysis of the legal regulation of the application of the vindication procedure in relation to the property of a bona fide purchaser. Based on the available data, new legal constructions are proposed, as well as clarification of legal norms for regulating conflicts in the current legislation.

Keywords: bona fide purchaser, vindication, restriction of vindication, property law, real estate, civil law.

References

- 1 Vinogradov P.G. Essays on the theory of law. Roman Law in Medieval Europe [Ocherki po teorii prava. Rimskoe pravo v srednevekovoj Evrope], Ed. W.E. Butler and V.A. Tomsinova (Zercalo, Moscow, 2010).
- 2 Grimm D.D. Lectures on the dogma of Roman law [Lekcii po dogme rimskogo prava] (Statut, Moscow, 2005).
- 3 Land Code of the Republic of Kazakhstan // «Kazakhstanskaya Pravda» dated June 26, 2003 No. 183-184
- 4 Scandal surrounding illegal land distribution around Astana does not abate. Online article: <http://www.ktk.kz/ru/news/video/2017/10/13/82741> (Data obrashhenija: 20.03.2020)
- 5 Civil law: a textbook for university students enrolled in the specialty «Jurisprudence» [Grazhdanskoe pravo: uchebnik dlja student vuzov, obuchajushhihsja po special'nosti «Jurisprudencija»], Ed. M.M. Rasslova, O.Ju. Il'inoj, and A.N. Kuzbagarova (JuNITI-DANA, Moscow, 2014).
- 6 Rjasencev A.A. Soviet civil law. Textbook [Sovetskoe grazhdanskoe pravo. Uchebnik], (Moscow, 1986).
- 7 Suhanov E.A. Property Law: Essay on Science [Veshhnoe pravo: nauchno-poznavatel'nyj ocherk], (Statut, Moscow, 2017).
- 8 Cherepahin B.B. Vindication lawsuits in Soviet law [Vindikacionnye iski v sovetskom prave], (Civil Law Proceedings [Trudy po grazhdanskomu pravu] Statut, Moscow, 2001).

Сведения об авторах:

Мукашева А.А. - доктор юридических наук, профессор кафедры гражданского, трудового и экологического права юридического факультета Евразийского национального университета им. Л.Н. Гумилева, Нур-Султан, Казахстан.

Сабиров К.К. – докторант Ph.D 3 курса кафедры гражданского, трудового и экологического права юридического факультета Евразийского национального университета им. Л.Н. Гумилева, Нур-Султан, Казахстан.

Калтаева А.Т. – магистр юриспруденции, старший преподаватель кафедры гражданского, трудового и экологического права юридического факультета Евразийского национального университета им. Л.Н. Гумилева, Нур-Султан, Казахстан.

Mukasheva A.A. - Doctor of Law, Professor of the Department of Civil, Labor economic and environmental law of the Law Faculty, L.N. Gumilyov Eurasian National University, Nur-Sultan, Kazakhstan.

Sabirov K.K. - doctoral student Ph.D 3 course of the Department of Civil, Labor and Environmental Law Faculty, L.N. Gumilyov Eurasian National University. Nur-Sultan, Kazakhstan.

Kaltaeva A.T. - Master of Laws, Senior Lecturer at the Department of Citizens sky, labor and environmental law of the Faculty of Law, L.N. Gumilyov Eurasian National National University, Nur-Sultan, Kazakhstan.