Дата поступления рукописи в редакцию: 05.10.2026 г.
Дата принятия рукописи в печать: 10.11.2026 г.
DOI: 10.24412/2224-9133-2026-10-699-703

СЕМИНА Алина Вадимовна,
Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение высшего образования "Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации", Москва, Россия,
e-mail: 241152@edu.fa.ru

ДОБРОСОВЕСТНЫЙ ПРИОБРЕТАТЕЛЬ В СДЕЛКАХ С НАСЛЕДСТВЕННЫМ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

Аннотация. *Приобретатель в сделках с недвижимостью должен проявлять должную осмотрительность для исключения рисков оспаривания сделки. Приобретение имущества, входившего ранее в состав наследственной массы, значительно опаснее, поскольку исключить риски оспаривания наследства полностью практически невозможно. В случае оспаривания сделки приобретатель может подать встречный иск о признании себя добросовестным, но в имеющейся практике приобретателю наследственного имущества затруднительно доказать разумность своего подхода к совершению сделки.*

Ключевые слова: *наследство, наследственное имущество, оспаривание сделок, риски в сделках с недвижимым имуществом, недвижимое имущество, добросовестный приобретатель.*

Для цитирования: *Семина А. В. Добросовестный приобретатель в сделках с наследственным недвижимым имуществом // Право и управление. 2026. № 10. С. 699–703.*

SEMINA Alina Vadimovna,
Federal State Educational Budgetary Institution of Higher Education "Financial University under the Government of the Russian Federation", Moscow, Russia

GOOD-FAITH PURCHASER IN TRANSACTIONS INVOLVING INHERITED REAL ESTATE

Annotation. *In real estate transactions, the acquirer must exercise due diligence to mitigate the risk of the transaction being challenged. Acquiring property that was previously part of an estate entails significantly higher risk, as it is virtually impossible to completely eliminate the risk of inheritance-related challenges. If the transaction is challenged, the acquirer may file a counterclaim asserting their status as a bona fide purchaser; however, existing case law indicates that it is difficult for an acquirer of inherited property to demonstrate that they approached the transaction reasonably.*

Key words: *inheritance, inherited property, challenging transactions, risks in real estate transactions, real estate, bona fide purchaser.*

For citation: *Semina A. V. Good-faith purchaser in transactions involving inherited real estate. Law and administration. 2026;(10):699–703. (In Russ.).*

В состав наследства, в соответствии с п. 1 ст. 1112 Гражданского кодекса Российской Федерации [3], входят вещи, иное имущество, имущественные права и обязанности. Соответственно, объекты недвижимости также передаются по наследству наследникам. По статистике, опубликованной риелторской компанией "ИНКОМ-Недвижимость" в январе 2022 года, более 60% унаследованных объектов недвижимости, наследники продают.

Большая часть на рынке наследственного имущества переходит к наследникам по закону, хотя и в настоящий момент активно развивается институт наследственного планирования, при котором наследодатель при своей жизни определил судьбу имущества, например, путем составления завещания с условием открытия наследственного фонда, что на практике должно уменьшить количество споров между наследниками и обеспечить безопасность при сделках, направленных на при-

обретение недвижимого имущества, принадлежащего умершему гражданину. Чаще всего после смерти наследодателя в наследственном деле отсутствуют завещания или иные волеизъявления в какой-либо форме, изменяющие основание наследования или наделяя наследников обязанностями в виде исполнения легатов (завещательных отказов), поэтому наследство чаще всего распределяется поровну между наследниками призванных к наследованию очередей.

Право отчуждать и регистрировать переход права собственности надлежащим образом на наследственное имущество наследники получают после истечения шести месяцев с момента смерти наследодателя (по общему правилу в соответствии с п. 1 ст. 1154 Гражданского кодекса РФ), так как не ранее истечения указанного срока выдается свидетельство о праве на наследство (в соответствии с п. 1 ст. 1163 Гражданского кодекса РФ за исключениями, поименованными в статье), которое является документом, на основании которого может быть зарегистрировано право собственности на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости. Не исключено, что наследники могут и ранее указанных обстоятельств распоряжаться имуществом, поскольку, в соответствии с п. 4 ст. 1152 Гражданского кодекса РФ, принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации. Например, ещё до оформления права собственности на унаследованный объект недвижимости заключить договор купли-продажи будущей вещи, предусмотренный в соответствии с п. 2 ст. 455 Гражданского кодекса РФ [2], но такие сделки происходят редко в связи с большим количеством рисков для покупателей имущества, входившего наследство (как минимум покупатели при заключении договора купли-продажи будущей вещи сильно зависят от действий продавца, который может иметь сложности с регистрацией своих прав на объекты недвижимости после надлежащего оформления, могут уклоняться от государственной регистрации перехода права собственности на покупателя, уклониться от передачи предмета договора покупателю или заключить аналогичные договоры купли-продажи будущей с другими покупателями и др.).

Наследственное имущество не является ограниченным в гражданском обороте, поэтому наследники в соответствии с законодательством имеют право отчуждать полученные объекты недвижимости, но при этом, покупатели такого имущества несут множество рисков в таких сделках. Помимо рисков, сопровождающих сделки по продаже объектов, полученных по иным основаниям (например, оспаривание сделки в связи с отсутствием согласия уполномоченного лица на отчуждение в соответствии со ст. 157.1 Гражданского кодекса РФ [1] или оспаривание сделки в связи с нахождением стороны в момент совершения сделки в том состоянии, при котором она не была способна понимать значение своих действий или руководить ими), сделка по приобретению наследственного имущества содержит дополнительные риски. Так, например, могут возникнуть риски появления наследников, которые своевременно не знали и не могли знать об открытии наследства; появление наследников по обязательной доле с требованием её определить; оспаривание завещания или сделок с пороком, совершенных наследодателем до сделок и т.д. Перечень рисков довольно обширный, а гарантированных способов защитить себя покупателям, у которых это имущество могут истребовать, нет. Бесспорно, чтобы отпала большая часть рисков необходимо установить точный круг наследников в числе родственников, но доступный для этого инструмент - справочные сведения записей актов гражданского состояния о браках и рождениях - не дает полноценного информирования в связи с тем, что не со всеми родственниками такие отношения зарегистрированы (например, женщины, воспитывающие детей самостоятельно не всегда своевременно требуют установить отцовство, в результате чего дети уже после смерти могут инициировать процесс об установлении факта родственных отношений и после). Минимизировать такой риск можно будет только проведя генетическое тестирование населению, что объективно затруднительно для реализации.

Поскольку риски по приобретению таких объектов недвижимости в полной мере пресечь не представляется возможным, в судебном процессе покупатели-ответчики подают встречный иск о признании себя добросовестными приобретателями, поскольку в соответствии со ст. 302 Гражданского кодекса РФ, истребовать имущество от добросовестного приобретателя можно только если имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано во владение, либо похищено, либо иным путем выбыло из их владения помимо их воли. В таком случае имеется шанс на сохранение недвижимого имущества у покупателя, если он сможет доказать свою добросовестность. Несмотря на то, что в соответствии с п. 5 ст. 10 Гражданского кодекса РФ имеется презумпция добросовестности участников гражданских правоотношений и разумность их действий, а в соответствии с абз. 3 п. 6 ст. 8.1 Гражданского кодекса РФ приобретатель признается добросовестным, если пола-

гался на данные государственного реестра пока не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение имущества у продавца, на практике приобретателям приходится это доказывать, а суду оценивать указанные обстоятельства для принятия решения о признании или непризнании добросовестным.

Одной из проблем процессов с оспариванием сделок и встречными исками о признании добросовестности является то, что к покупателям наследственного имущества применяются строгие требования к их действиям для выявления и минимизации возникновения рисков в сделках, в том числе суды нередко считают, что покупателю следует проверять законность процедуры наследования отчуждаемого имущества.

Так, в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 05.07.2022 г. N 5-КГ22-51-К2 [6], рассмотрено дело, в котором произошло преступление, совершенное при непосредственном участии нотариуса. Так, в январе 2014 года умерла гражданка Егорова М.А.,1919 г.р., после смерти которой представителем по доверенности от Вайтиной М.И. было подано заявление о принятии наследства как дочери, в доказательство было представлено свидетельство о рождении (дубликат) выданный в 1992 году, в котором были установлены родственные связи женщин как матери и дочери. 15 сентября 2014 Вайтина М.И. продала квартиру Мишину К.Ю. за 990 000 рублей. 11 декабря 2014 Мишин К.Ю. продал квартиру Смирнову Г.В. за 990 000 рублей по договору купли-продажи и 4 910 000 рублей по договору за неотделимые улучшения. 17 марта 2017 года Смирнов Г.В. подарил квартиру Смирновой Е.В. В феврале 2020 года город Москва признан потерпевшим в связи с совершением преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 Уголовного кодекса РФ [4]. Следствием было установлено, что в рамках совершенного преступления было подделано свидетельство о рождении в связи с чем к нотариусу явилось лицо, не являющееся наследником, поэтому наследство является выморочным. 21 июля 2020 года Департамент городского имущества г. Москвы обратился в суд за защитой нарушенных прав с требованием оспорить сделки (дарение и две купли-продажи), аннулировать свидетельство о праве на наследство, признать Смирновых Г.В. и Е.В. недобросовестными приобретателями и признать право собственности на спорное имущество. Суды первой, апелляционный, кассационной инстанций при первом рассмотрении иск удовлетворили, в частности поддержали доводы истцов и признали Смирновых недобросовестными приобретателями по следующим обстоятельствам: “Отказывая в удовлетворении встречного иска, суд указал на то, что Смирнов Г.В. при заключении договора купли-продажи в условиях подозрительности сделки должен был принять дополнительные меры для проверки законности владения продавцом спорной квартирой, у Смирновых имелась реальная возможность проверить факт родственных отношений между умершей Егоровой М.А. и Вайтиной М.И. и убедиться в подложности свидетельства о рождении Вайтиной М.И. через официальный сайт Единого государственного реестра ЗАГС”. Следовательно, по мнению истца, добросовестный приобретатель, вступая в сделку, должен проявлять должную разумность и осмотрительность и проверять риски по предыдущим сделкам, при этом продавец объекта недвижимости не обязан сохранять дубликаты документов предыдущих владельцев (либо вовсе сам мог их не требовать при приобретении объекта). В опровержение указанного довода стоит также отметить, что предыдущий собственник объекта вовсе не заинтересован в судьбе чужого недвижимого имущества, не и не должен заниматься сопровождением такой сделки. Возложить обязанности по содействию в сборе документов для проведения правовых проверок на прошлых владельцев также не представляется возможным, поэтому в случае признании такого довода верным покупатели на вторичном рынке недвижимости просто утратят возможность быть признанными добросовестными приобретателями.

Верховный Суд Российской Федерации в своем определении от 05.07.2022 г. признал такой довод в части недобросовестного подхода к сделке несостоятельным и пояснил: “согласно статье 163 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьям 17, 54 Основ законодательства Российской Федерации [5] о нотариате законность удостоверяемой сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, проверяет нотариус, он же несет ответственность за удостоверение незаконной сделки”. Тем самым Верховный Суд РФ подтвердил, что приобретатели не должны нести ответственность за незаконные действия нотариуса, но при этом не дал оценки о возложении обязанностей проведения правовых проверок в отношении цепочки предыдущих сделок покупателем объекта недвижимости. Дело было направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В другом деле в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 21.05.2024 г. по делу N 5-КГ24-43-К2 [7]; "Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2025)" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 08.10.2025) [8], произошла ситуация, при которой наследник Кириенко В.А. приобрел право собственности на квартиру на основании свидетельства о праве на наследство по завещанию от

22 марта 2011 год. Как установило следствие - завещание удостоверенного 22 октября 2008 года от имени умершего 22 июля 2010 года Лебедева Л.С. было поддельным. Кириенко К.В. заключил договор купли-продажи унаследованной квартиры с Шевцовым А.Н. 3 ноября 2011 года. В 2013 году начался уголовный процесс, где Кириенко В.А. признали виновным в совершении преступления, при этом в суд с виндикационным иском представители Департамента городского имущества г. Москвы обратились только 27 ноября 2019 года (несмотря на известные обстоятельства в виде недействительного завещания, признания имущества выморочным и необходимости надлежащим образом оформить права Москвы как наследника). Нижестоящие суды, оценивая доводы покупателя Шевцова А.Н. не признали его добросовестным приобретателем по следующим основаниям: добросовестный покупатель не проявил достаточную осмотрительность и не стал выяснять причины быстрой продажи; покупатель не доказал, что имел денежные средства, достаточные для приобретения имущества. Но Верховный Суд Российской Федерации не нашел поддержки указанным доводам, обосновав тем, что юридические действия по принятию наследства осуществляются у нотариуса, на которого законом возложены публично-правовые функции по проверке законности прав наследников на получение наследства, надлежащим образом оформившим права, поэтому покупатель не должен был усомниться в праве продавца отчуждать объект; для подтверждения расчетов достаточно платежных документов, подтверждающих оплату. Высшая инстанция отменила нижестоящие судебные акты и приняла новое решение с отказом в удовлетворении иска субъекта.

В третьем деле в Определении Второго кассационного суда общей юрисдикции от 17.09.2025 г. по делу № 88-16975/2025 [9] наследник Росс З.И. отказался от наследства в пользу Ксенжук А.В., который отказался отказались от наследства (в которое входила квартира в г. Москва) матери в пользу племянницы Забановой Е.Г., которая 18 января 2022 года получила свидетельство о праве на наследство и 11 февраля 2022 года продала квартиру Арману Джавиту. На момент приобретения объекта был подан иск в суд (и суд его принял к рассмотрению) о признании отказов от наследства недействительными, в связи с чем суд посчитал действия покупателя недобросовестными, поскольку он имел возможность провести проверку через публичный источник сайта Московского городского суда и по поиску фамилии продавца выявить судебный процесс. Но в действительности в картотеке сведения о привлечении продавца к судебному процессу были опубликованы позднее, как и требование об оспаривании сделок было заявлено истцом позднее, поэтому несмотря на действительно наличие судебного спора, покупатель не мог эти обстоятельства выявить и усомниться в том, что нотариальные отказы от наследства могли быть получены с нарушениями законодательства, и после самостоятельной проверки обратился в банк-кредитор для дополнительных проверок, по результатам которой банк одобрил ипотечное кредитование на приобретение спорной квартиры. При повторном рассмотрении суд апелляционный инстанции признал приобретателя добросовестным (Решение Дорогомиловского районного суда от 09.12.2025 г. по делу № 2-4322/25 [10]).

Представленные дела закончились для покупателей наследственных квартир в позитивно - объекты недвижимого имущества остались в их владении, поскольку признание их добросовестными приобретателями позволило сохранить право собственности, но для этого гражданам пришлось пройти несколько инстанций, обращаться в вышестоящие суды с жалобами на решения нижестоящих судов, и несколько лет отстаивать свои законные права и интересы доказывая свою разумную осмотрительность в сделках. Вместе с тем имеется судебная практика с негативными решениями, когда недвижимое имущество истребовали от покупателей.

В судебной практике по спорам со сделками с наследственным имуществом можно сделать вывод о том, что проверить только факт регистрации права собственности продавца, зарегистрированного на основании выданного нотариусом свидетельства о праве на наследство, и оплатить денежные средства в полном объеме за куплю-продажу недвижимости недостаточно. Разумно и добросовестно будут оценены судами действия тех покупателей, которые проверили не только текущих собственников-наследников, но и историю объекта в прошлом и усомнились в корректности оформления наследственных прав нотариусом.

В обстоятельствах подготовки стандартной сделки покупатель имеет право запрашивать документы для сделки в отношении продавца, но неразумно возлагать на покупателя истребовать комплекты по предшествующим сделкам (предыдущие собственники уже не имеют отношения к текущей сделке по отчуждению и не обязаны распространять свои персональные данные, а также они могут просто утратить оригиналы документов, полученных к сделкам несколько месяцев или лет назад) или возлагать на покупателя бремя рисков, связанных с неисправной системой работы государственных информационных систем или несвоевременной публикацией уполномоченными представителями сведений на них (например, на порталах судов общей юрисдикции и судебных участков).

Одним из вариантов решений сложившейся проблемы является требование о приведении правоприменительной практики первых инстанций судов общей юрисдикции в единообразие с исключением возложения на приобретателей исключения рисков, которые в действительности не покрываются разумными действиями. В случае приобретения наследственного имущества покупатель не должен отвечать по всем рискам, связанным с оспариванием наследства по причине объективной невозможности самостоятельно взять на себя обязательства по поиску всех потенциальных наследников и выявления их воли относительно судьбы наследственного имущества, проводить экспертизу на подложность документов, предъявляемых в наследственные дела или удостоверяемых нотариусами, и пресечению всех преступных схем, совершаемых с наследственным имуществом.

Список литературы:

[1] Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (в ред. от 10.06.2026) // Российская газета от 8 декабря 1994 г. N 238-239.

[2] Часть вторая Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ (в ред. от 24.06.2025) // Российская газета от 6,7,8 февраля 1996 г. N 23, 24, 25.

[3] Часть третья Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ (в ред. от 08.08.2024) // Российская газета от 28 ноября 2001 г. N 224.

[4] Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. N 63-ФЗ (в ред. от 04.08.2026) // Российская газета от 18 (ст.ст. 1-96), 19 (ст.ст. 97-200), 20 (ст.ст. 201-265), 25 (ст.ст. 266-360) июня 1996 г. N 113, 114, 115, 118.

[5] Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 04.08.2026) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2026) // Российская газета от 13 марта 1993 г.

[6] Верховного Суда Российской Федерации от 05.07.2022 г. N 5-КГ22-51-К2.

[7] Определении Верховного Суда Российской Федерации от 21.05.2024 г. по делу N 5-КГ24-43-К2.

[8] Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2025) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 08.10.2025).

[9] Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 17.09.2025 г. по делу № 88-16975/2025.

[10] Решение Дорогомиловского районного суда от 09.12.2025 г. по делу № 2-4322/25.

References:

[1] Part One of the Civil Code of the Russian Federation of November 30, 1994 N 51-FZ (as amended by 10.06.2026) // Rossiyskaya Gazeta of December 8, 1994 N 238-239.

[2] Part two of the Civil Code of the Russian Federation of January 26, 1996 N 14-FZ (as amended by 24.06.2025) // Rossiyskaya Gazeta of February 6.7.8, 1996 N 23. 24. 25.

[3] Part Three of the Civil Code of the Russian Federation No. 146-FZ dated November 26, 2001 (as amended on November 28, 2001 No. 224 dated November 08.08.2024) // Rossiyskaya Gazeta.

[4] Criminal Code of the Russian Federation of June 13, 1996 N 63-FZ (as amended by 04.08.2026) // Rossiyskaya Gazeta of 18 (Art. 1-96), 19 (Art. 97-200), 20 (Art. 201-265), 25 (Art. 266-360) June 1996 N 113, 114, 115, 118.

[5] Fundamentals of the legislation of the Russian Federation on notaries (approved by Armed Forces of the Russian Federation 11.02.1993 N 4462-1) (rev. from 04.08.2026) (with rev. and add., entry by force since 01.09.2026) // Rossiyskaya Gazeta dated March 13, 1993.

[6] of the Supreme Court of the Russian Federation No. 5-KG22-51-K2 dated 05.07.2022.

[7] Ruling of the Supreme Court of the Russian Federation of 21.05.2024 in case No. 5-KG24-43-K2.

[8] Review of judicial practice of the Supreme Court of the Russian Federation No. 3 (2025) (approved by Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation 08.10.2025).

[9] Determination of the Second Court of Cassation of General Jurisdiction of 17.09.2025 in Case No. 88-16975/2025.

[10] Decision of the Dorogomilovsky District Court of 09.12.2025 in case No. 2-4322/25.