

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»
ИНСТИТУТ ПРАВА
КАФЕДРА «ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО, ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕСС И
ТРУДОВОЕ ПРАВО»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

_____ О.Е. Репетева

(подпись)

«____» _____ 2015 г.

ЗАДАНИЕ
на выполнение бакалаврской работы

Студент: Ткаченко Владимир Анатольевич

1. Тема: «Последствия уклонения стороны от государственной регистрации сделки с недвижимостью»

2. Срок сдачи студентом законченной выпускной квалификационной работы: 20.04.2016

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ) // Российская газета. 2009. 21 января. № 7.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов, разделов) 1. Общая характеристика правовых последствий отсутствия государственной регистрации в сделках с недвижимостью. 2. Виды правовых последствий, наступающих при уклонении стороны от государственной регистрации сделки с недвижимостью.

5. Дата выдачи задания «____» _____ 2015 г.

Руководитель выпускной
квалификационной работы

_____ (подпись)

Е.Н. Немова

_____ (И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

_____ (подпись)

В.А. Ткаченко

_____ (И.О. Фамилия)

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»
ИНСТИТУТ ПРАВА
КАФЕДРА «ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО, ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕСС И
ТРУДОВОЕ ПРАВО»

УТВЕРЖДАЮ

ОЗав. кафедрой «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

О.Е. Репетева

(подпись)

«___» _____ 2015 г.

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН
выполнения бакалаврской работы

Студента: Ткаченко Владимир Анатольевич

по теме: Последствия уклонения стороны от государственной регистрации сделки с недвижимостью

Наименование раздела работы	Плановый срок выполнения раздела	Фактический срок выполнения раздела	Отметка о выполнении	Подпись руководителя
Составление плана работ и библиографии	Декабрь 2015	25.01.2016	Выполнено	
Обсуждение I главы работы	Февраль 2016	25.02.2016	Выполнено	
Обсуждение II главы работы	Март 2016	25.03.2016	Выполнено	
Предоставлен черновой вариант работы	Апрель 2016	11.04.2016	Выполнено	
Представление ВКР для проверки в системе «Антиплагиат»	Май 2016	25.05.2016	Выполнено	
Предзащита	Май 2016	23.05.2016	Выполнено	
Корректировка ВКР	Май 2016			
Защита ВКР перед государственной аттестационной комиссией				

Руководитель выпускной квалификационной работы

(подпись)

Е.Н.Немова

(И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

(подпись)

В.А. Ткаченко

(И.О. Фамилия)

Аннотация

к выпускной квалификационной работе

«Последствия уклонения стороны от государственной регистрации сделки с недвижимостью»

Актуальность темы дипломной работы обусловлена необходимостью систематизации гражданско-правовых последствий несоблюдения государственной регистрации сделки, подлежащей в силу закона обязательной государственной регистрации, их разграничения, определения оснований для их применения, направленных на обеспечение стабильности и устойчивости гражданского оборота.

Объектом исследования общественные отношения, возникающие в сфере государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом.

Предметом исследования являются нормы действующего гражданского законодательства, регулирующие правовые последствия уклонения стороны от государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.

Цель работы – анализ гражданско-правовых последствий при уклонении стороны от государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.

Задачами для достижения указанной цели являются: 1) рассмотрение гражданско-правовых последствий несоблюдения формы сделки, разграничительный анализ недействительной и незаключенной сделки; 2) выявление формы и признаков уклонения стороны от государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом; 3) исследование порядка принудительной государственной регистрации сделки с недвижимостью; 4) рассмотрение особенностей возврата имущества в связи с незаключенностью сделки, как правового последствия, наступающего при уклонении стороны от государственной регистрации сделки с недвижимостью; 5) выявление правовых последствий, влияющих на отношения с третьими лицами.

Работа написана на основе обширного круга **источников**, включающего нормативно-правовые акты, специальную литературу и материалы судебной практики.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, 2 глав, пяти параграфов, заключения и списка использованных источников. Количество источников: 70.

Объем работы: 68 страниц.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	7
Глава 1. Общая характеристика правовых последствий отсутствия государственной регистрации в сделках с недвижимостью.....	10
1.1. Гражданско-правовые последствия несоблюдения формы сделки.....	10
1.2. Формы и признаки уклонения стороны от государственной регистрации сделки с недвижимостью.....	17
Глава 2. Виды правовых последствий, наступающих при уклонении стороны от государственной регистрации сделки с недвижимостью.....	29
2.1. Принудительная государственная регистрации сделки с недвижимостью..	29
2.2. Возврат имущества в связи с незаключенностью сделки с недвижимостью.....	36
2.3. Правовые последствия уклонения стороны от государственной регистрации сделки с недвижимостью, влияющие на отношения с третьими лицами.....	48
Заключение.....	55
Список использованных источников.....	59

Введение

В качестве механизма обеспечения стабильности гражданского оборота законодатель установил гражданско-правовые последствия несоблюдения форм сделки. В настоящее время указанные последствия несоблюдения формы сделки не систематизированы, разные виды последствий применяются к отдельным случаям несоблюдения формы сделки в зависимости от вида совершаемой сделки, ее цены, ее участников. Положения Гражданского кодекса Российской Федерации позволяют применять к одному случаю несоблюдения формы сделки взаимоисключающие последствия, что является недопустимым.

Несмотря на то, что государственная регистрация не является формой сделки, но применяется к сделкам определенной формы, а именно – письменной, вопрос последствий уклонения от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности остается одним из самых практически важных.

Споры, связанные с признанием сделки незаключенной, всегда вызывали значительные сложности в судебной практике. Вместе с тем, правильное определение подхода к разрешению таких споров оказывает значительное влияние на устойчивость гражданского оборота.

Дискуссионным долгое время оставался вопрос о соотношении понятий «незаключенный договор» и «недействительный договор» во взаимосвязи с вопросом о возможности применения норм о недействительности сделок к незаключенному договору.

Таким образом, необходимость систематизации гражданско-правовых последствий несоблюдения государственной регистрации сделки, подлежащей в силу закона обязательной государственной регистрации, их разграничения, определения оснований для их применения, направленных на обеспечение стабильности и устойчивости гражданского оборота, предопределяет актуальность темы настоящей выпускной квалификационной работы –

«Последствия уклонения стороны от государственной регистрации сделки с недвижимостью».

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в сфере государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом.

Предметом исследования являются нормы действующего гражданского законодательства, регулирующие правовые последствия уклонения стороны от государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.

Цель выпускной квалификационной работы – провести анализ гражданско-правовых последствий при уклонении стороны от государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- 1) рассмотреть гражданско-правовые последствия несоблюдения формы сделки, провести разграничительный анализ недействительной и незаключенной сделки;
- 2) выявить формы и признаки уклонения стороны от государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом;
- 3) исследовать порядок принудительной государственной регистрации сделки с недвижимостью;
- 4) рассмотреть особенности возврата имущества в связи с незаключенностью сделки, как правового последствия, наступающего при уклонении стороны от государственной регистрации сделки с недвижимостью;
- 5) выявить правовые последствия, влияющие на отношения с третьими лицами.

Теоретической базой исследования являются труды следующих ученых: И.И. Багаутдинова, А. Мандрюкова, Д.И. Мейера, С.В. Моргунова, В.Н. Соловьева, Е.А. Суханова, Г.Ф. Шершеневича и др.

Нормативно-правовой базой исследования являются: Конституция Российской Федерации, части первая и вторая Гражданского кодекса

Российской Федерации, Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», другие федеральные законы и нормативные правовые акты, регулирующие государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом, а также материалы юридической практики.

Структура выпускной квалификационной работы predetermined целью и задачами исследования и включает: введение, две главы, пять параграфов, заключение и список использованных источников.

Глава 1. Общая характеристика правовых последствий отсутствия государственной регистрации в сделках с недвижимостью

1.1. Гражданско-правовые последствия несоблюдения формы сделки

Форма сделки есть внешнее выражение волеизъявления лица. Закрепление изъяснения воли вовне требуется для подтверждения участниками сделки, а в случае необходимости третьими лицами факта совершения сделки, установления действительной воли сторон.

Основной целью института формы сделки является обеспечение стабильности и устойчивости гражданского оборота, ставшее одной из основополагающих идей Концепции развития гражданского законодательства¹.

В качестве механизма обеспечения стабильности гражданского оборота применительно к рассматриваемому вопросу законодатель установил гражданско-правовые последствия несоблюдения форм сделки.

Легальное определение формы сделки в действующем законодательстве отсутствует, как и отсутствовало ранее в дореволюционном и советском законодательстве, поскольку данный пробел с большим успехом восполняется отечественной правовой доктриной.

Так, Е.А. Суханов формой сделки называет способ выражения, закрепления или засвидетельствования воли субъектов, совершающих сделку². Несколько иначе определяют форму сделки Д.И. Мейер и Г.Ф. Шершеневич. Д.И. Мейер указывал, что «все существующее имеет свои пределы, которые отделяют данное существующее от других предметов, и которых очертание составляет форму, так и юридические сделки являются в известных формах и без них неудобомыслимы»³. Г.Ф. Шершеневич считал необходимым, чтобы

¹ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // ВВАС РФ. 2009. № 11.

² Суханов Е.А. Гражданское право: в 4 т. Т. 1: Общая часть: учеб. М.: Волтерс Клувер, 2008. С. 241.

³ Мейер Д. И. Русское гражданское право. Петроград, типография «Двигатель», 1914 г. [Электронный ресурс] // СПС Гарант, 2016.

сделка как определение отношений между людьми выразилась вовне, приняла форму, по которой можно было бы заключить о ее содержании⁴.

Многие авторы дают разные понятия формы сделки, некоторые определяют форму сделки как подтверждение ее совершения, другие считают, что форма сделки является способом выделения одних правоотношений от других, третьи полагают, что форма сделки есть закрепление содержания данной сделки.

Все же большинство авторов полагают, что форма сделки есть внешнее выражение волеизъявления лица.

Воля участника сделки может быть выражена несколькими способами.

Так, действующий законодатель предусматривает два вида форм сделок: устная и письменная, последняя из которых может быть простой или нотариальной.

Кроме того, в части первой Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)⁵ закреплены такие виды форм сделок, как конклюдентные действия (п. 2 ст. 158 ГК РФ) и молчание как способ волеизъявления (п. 3 ст. 158 ГК РФ).

Необходимость выбора той или иной формы сделки зависит от вида сделки (п. 1 ст. 185 ГК РФ обязывает применение письменной формы при совершении доверенности), цены сделки (пп. 2 п. 1 ст. 161 ГК РФ обязывает применение письменной формы при совершении сделок на сумму свыше 10000 руб.), от вида субъектов волеизъявления (пп. 1 п. 1 ст. 161 ГК РФ обязывает применение письменной формы сделки при ее совершении с участием юридического лица), от способа волеизъявления в сделке, установленного участниками сделки.

Несоблюдение формы сделки, предписанной законом или соглашением сторон, влечет различные по своей правовой природе последствия.

⁴ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Изд-во «Статут», 2005. С. 111.

⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Применение же различных видов гражданско-правовых последствий зависит от воли участника сделки, от установления участниками сделки по собственной воле соответствующего последствия, от способа выражения волеизъявления, которое не соблюдено, хотя и предписано законом⁶.

Действительность сделки связывается с таким юридическим фактом, как государственная регистрация сделки, правовой режим которой установлен ст. 164 ГК РФ. Как следует из названной статьи, государственная регистрация не является формой сделки, но применяется к сделкам определенной формы, а именно - письменной. При этом государственная регистрация возможна как в отношении сделок, совершенных в простой письменной форме, так и в случае нотариально удостоверенных сделок.

Законодатель установил, что посредством государственной регистрации государство признает и подтверждает возникновение, ограничение (обременение), переход или прекращение гражданских прав.

подавляющее большинство сделок, подлежащих государственной регистрации, - это сделки с недвижимым имуществом.

Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации недвижимости устанавливаются Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ)⁷, Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним⁸, другими нормативными правовыми актами.

⁶ Багаутдинов И.И. Гражданско-правовые последствия несоблюдения формы сделки // Вестник экономики, права и социологии. 2015. № 3. С. 122.

⁷ Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ (ред. от 01.05.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

⁸ Приказ Минэкономразвития России от 23.12.2013 г. № 765 (ред. от 26.03.2015) «Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, порядка присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер, форм свидетельства о государственной регистрации права и специальной регистрационной надписи на документах, требований к заполнению свидетельства о государственной регистрации прав и специальной регистрационной надписи, а также требований к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме» // БНА федеральных органов исполнительной власти. 2014. № 46.

С 1 сентября 2013 г. в ГК РФ появилось еще одно правило - о том, что сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит госрегистрации (п. 2 ст. 164 ГК РФ). В данной норме речь идет о сделке, изменяющей, а не расторгающей другую сделку, следовательно, по логике, к расторжению договора она не должна применяться. Однако судебная практика пошла по пути признания обязательности регистрации соглашения. По крайней мере, такой позиции придерживаются суды в спорах, в которых одна из сторон уклоняется от регистрации уже подписанного соглашения о расторжении договора аренды, или если регистрирующие органы отказывают в регистрации этого соглашения. И ссылаются суды при этом именно на п. 1 ст. 452 ГК РФ.

Однако даже если регистрация соглашения о расторжении обязательна, то ее отсутствие еще не означает того, что договор действует. К примеру, даже если договор аренды, подлежащий регистрации, не зарегистрирован, он все равно имеет обязательную силу для сторон, он как бы не существует лишь для третьих лиц.

Такая позиция отражена, в частности, в п. 14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее – Постановление № 73)⁹. По аналогии соглашение о расторжении договора, даже незарегистрированное, для сторон действует.

Л.А. Майорова действующую систему регистрации выражает в двух формулах: «без регистрации нет права, если иное не установлено законом», и «без регистрации сделка, подлежащая регистрации, считается незаключенной либо недействительной»¹⁰. В данном случае возникает вопрос о разграничении недействительной и незаключенной сделки, важность которого обосновывается наступающими правовыми последствиями. Так, при недействительной сделки

⁹ Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.11.2011 г. № 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // ВВАС РФ. 2012. № 1.

¹⁰ Майорова Л.А. Проблемы перфекции сделок с недвижимостью, подлежащих государственной регистрации // Актуальные проблемы права. 2013. № 2. С. 91.

применяются положения гражданского законодательства для отдельных видов недействительных сделок, а при незаключенных сделках – возникают обязательства из неосновательного обогащения¹¹.

Недействительная сделка является недействительной с момента ее совершения, что применительно к договорам означает – с момента заключения договора. Незаключенный договор не может быть недействительным.

Незаключенная сделка не является состоявшейся ввиду несоблюдения порядка совершения сделки и (или) отсутствия предусмотренных законом условий, необходимых для ее совершения¹².

В доктрине существует мнение о признании незаключенных сделок недействительными¹³. Однако такой подход нельзя признать верным, поскольку при оценке фактических обстоятельств необходимо исходить из анализа ст. 165 ГК РФ в целом. При ином подходе в разряд недействительных попадают все сделки с недвижимостью, так как между моментом их заключения и регистрации всегда имеется разрыв во времени. Кроме того, если рассмотреть содержание Закона № 122-ФЗ, то можно заключить, что регистратор, внося запись о вещном праве в Государственный реестр, опирается на заключенные договора, имеющие правоустанавливающий характер¹⁴.

В соответствии с п. 1 ст. 164 ГК РФ, если законом предусмотрена государственная регистрация сделки, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации.

Согласно п. 3 ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. К таким договорам относятся договоры продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры (ст. 558 Гражданского

¹¹ Ширинская Е.Ю. Сделки с недвижимостью: последствия несоблюдения требований о государственной регистрации // Юрист. 2005. № 1. С. 35.

¹² Там же. С. 35.

¹³ Шахматов В.П. Составы противоправных сделок и обусловленные ими последствия. Томск, 1967. С. 22.

¹⁴ Шеметова Н.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимость: момент возникновения права и особенности регистрации отдельных видов договоров // Вестник Северного (Арктического) федерального университета. Серия: Гуманитарные и социальные науки. 2014. № 4. С. 112.

кодекса РФ части второй (далее - ГК РФ)¹⁵), предприятия (ст. 560 ГК РФ), договор дарения недвижимого имущества (ст. 574 ГК РФ), договор аренды недвижимого имущества (ст. 609 ГК РФ) и др.

На практике споры часто возникали в ситуации, когда стороны согласовывали все существенные условия договора аренды недвижимости, но не он проходил процедуру государственной регистрации. Одна из сторон использовала данное обстоятельство в своих целях и ссылалась на незаключенность договора¹⁶

В п. 3 Информационного письма № 165 ВАС РФ¹⁷ поддержал вышеуказанную позицию, сформулировав положение о том, что сторона договора, не прошедшего необходимую государственную регистрацию, не вправе на этом основании ссылаться на его незаключенность.

Также в п. 2 Информационного письма № 165 указано, что совершенный в надлежащей форме договор аренды здания или сооружения, все существенные условия которого согласованы сторонами, однако требуемая государственная регистрация которого не осуществлена, не порождает всех последствий, на которые он направлен, до осуществления регистрации. Вместе с тем такой договор уже с момента достижения сторонами соглашения по всем его существенным условиям влечет правовые последствия в отношениях между ними, а также может породить весь комплекс последствий, на которые он непосредственно направлен, после государственной регистрации. Поэтому подобный договор может быть оспорен по правилам о недействительности сделок.

Иное толкование привело бы к тому, что сторона недействительной сделки могла бы требовать ее регистрации в судебном порядке.

¹⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

¹⁶ См.: Постановление Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 г. № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // ВВАС РФ. 2013. № 4.

¹⁷ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 г. № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // ВВАС РФ. 2014. № 4

Таким образом, договор, подлежащий государственной регистрации, может быть признан недействительным и при ее отсутствии.

Следует обратить внимание на то, что из смысла статьи 165 ГК РФ следует, что несоблюдение требований о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность лишь в случаях, установленных законом. Таким образом, законом предусмотрено, что несоблюдение требования о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может повлечь признание его незаключенным, а не недействительным в соответствии с п. 1 ст. 165 ГК РФ. Поэтому, к примеру, само по себе отсутствие государственной регистрации договора аренды и признание его незаключенным в связи с этим делает невозможным расторжение договора по этим основаниям¹⁸.

Интересно разъяснение в п. 4 Информационного письма № 165, в соответствии с которым лицо, которому вещь передана во владение по договору аренды, подлежащему государственной регистрации, но не зарегистрированному, по общему правилу не может ссылаться на его сохранение при изменении собственника. Данное разъяснение также подтверждено Постановлением Пленума ВАС РФ № 13¹⁹.

Исходя из содержания п. 2 и п. 3 ст. 165 ГК РФ, правовыми последствиями сделки, требующей государственной регистрации, являются:

- суд вправе вынести решение о регистрации сделки (п. 2 ст. 165 ГК РФ);
- сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации сделки, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в регистрации сделки.

Л.А. Майорова, учитывая легитимную возможность понуждения к государственной регистрации сделки в судебном порядке по требованию одной

¹⁸ Апелляционное определение Саратовского областного суда от 08.04.2015 г. № 33-2066 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

¹⁹ См.: Мандрюков А. Некоторые особенности разрешения споров о признании договоров незаключенными // Ревизии и проверки финансово-хозяйственной деятельности государственных (муниципальных) учреждений. 2014. № 5. С. 48.

из сторон, сделки, подлежащей государственной регистрации, но не прошедшие ее, признает недействительной²⁰.

М. Дашевская, полагает, что если договор не был зарегистрирован по вине одной из сторон, то другая сторона вправе просить суд:

- принудить другую сторону к проведению процедуры регистрации (п. 2 ст. 165 ГК РФ) или
- о возврате имущества в связи с незаключенностью договора (п. 2 ст. 167 ГК РФ)²¹.

Анализ судебной практики, позволяет последствия отсутствия государственной регистрации в сделках с недвижимостью, подразделить на:

- 1) последствия, влияющие на отношения сторон сделки:
 - принудительная государственная регистрация сделки с недвижимостью;
 - возврат имущества в связи с незаключенностью сделки с недвижимостью;
- 2) последствия, влияющие на отношения сторон сделки с третьими лицами²².

Таким образом, поскольку дифференцированный подход к последствиям несоблюдения требований о государственной регистрации сделки не имеет ни научного, ни практического обоснования, целесообразно такие последствия унифицировать.

1.2. Формы и признаки уклонения стороны от государственной регистрации сделки с недвижимостью

Термин «уклонение» является оценочным, поэтому при принятии решения об удовлетворении требований о принудительной государственной регистрации сделки с недвижимостью суды принимают во внимание

²⁰ Майорова Л.А. Проблемы перфекции сделок с недвижимостью, подлежащих государственной регистрации // Актуальные проблемы права. 2013. № 2. С. 94.

²¹ Дашевская М. Письменного договора нет, а отношения есть // Практический бухгалтерский учет. 2015. № 4. С. 77.

²² Путеводитель по договорной работе. Аренда зданий и сооружений. Рекомендации по заключению договора [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

конкретные обстоятельства дела. Анализ судебной практики позволяет ответить на вопрос о том, какие обстоятельства свидетельствуют или не свидетельствуют об уклонении стороны от регистрации. Кроме того, суды указывают, при каких условиях может быть вынесено решение о такой регистрации.

Достаточно часто в судебных решениях встречается такое основание для отказа в удовлетворении требования из п. 3 ст. 551 ГК РФ: ответчик «не отказывался предоставить необходимые для регистрации права документы, совершить определенные действия»²³. Соответственно от истца обычно требуют доказать факт уклонения²⁴ (в том числе факт обращения к ответчику²⁵), тогда как ответчики вправе возражать против этого, доказывая, что уклонения не было. Иногда суды обязывают ответчика доказывать отсутствие уклонения, указывая, например, что причин для неоказания содействия в государственной регистрации нет²⁶, и при отсутствии таких доказательств признают наличие уклонения.

Так, решением арбитражного суда ответчик был обязан заключить договор купли-продажи, но решение исполнено не было. Истец обратился в суд с требованием из п. 3 ст. 551 ГК РФ, указывая на бездействие ответчика, выразившееся в неподписании договора и непредставлении в регистрирующий орган заявления о проведении регистрации перехода права собственности. За отсутствием доказательств представления данных документов суды признали

²³ Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость / Под общ. ред. В.Н. Соловьева. М., 2011. С. 325.

²⁴ Постановление ФАС Поволжского округа от 02.12.2009 г. по делу № А12-18747/2008 «В удовлетворении искового требования о государственной регистрации права собственности отказано правомерно, поскольку суд пришел к выводу об отсутствии оснований для регистрации, так как признал договор купли-продажи спорного имущества незаключенным в связи с отсутствием в нем условия об индивидуализации предмета сделки» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

²⁵ Постановление ФАС Поволжского округа от 26.01.2009 г. по делу № А65-5514/2007 «Отказывая в удовлетворении иска о государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимого имущества, суд исходил из того, что вступившими в законную силу судебными актами, имеющими преюдициальное значение для настоящего дела, установлена правомерность включения спорного имущества в конкурсную массу ответчика и последующей реализации имущества на торгах в рамках конкурсного производства» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

²⁶ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 10.01.2012 г. по делу № А29-1108/2011 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

ответчика уклоняющимся от государственной регистрации и удовлетворили иск²⁷.

Уклонение возможно в двух формах:

- во-первых, действия (прямо выраженный отказ; обращение в регистрирующий орган с просьбой приостановить государственную регистрацию²⁸).

При этом, следует обратить внимание на то, что в соответствии с п. 3 ст. 19 Закона № 122-ФЗ государственная регистрация прав может быть приостановлена государственным регистратором на срок не более чем месяц на основании поступившего в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявления в письменной форме одной из сторон договора о возврате документов без проведения государственной регистрации прав в случае, если другая сторона договора не обращалась с указанным заявлением. Если в течение этого срока не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, государственный регистратор обязан отказать сторонам договора в государственной регистрации прав и сделать об этом соответствующую запись в книге учета документов.

Существует возможность не только отказа в государственной регистрации прав, но и приостановления такой регистрации. Между тем в качестве последствия приостановления государственной регистрации предусмотрен отказ в ее проведении, в случае если в течение месяца не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав. При этом не имеет значения, с каким заявлением сторона договора обращается в регистрирующий орган - о прекращении регистрации или о возврате документов, поданных на регистрацию, без ее проведения. Объективным критерием квалификации данных действий на основании абз. 2 п. 3 ст. 19 либо

²⁷ Определение ВАС РФ от 08.10.2008 г. № 12320/08 по делу № А40-53762/07-6-347 «В передаче дела по заявлению о государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимого имущества для пересмотра в порядке надзора судебных актов отказано, так как суд правомерно удовлетворил требования, поскольку ответчик не представил доказательств, подтверждающих передачу истцу документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

²⁸ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 26.09.2011 г. по делу № А11-7729/2010 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

п. 4 ст. 20 Закона № 122-ФЗ является обращение в регистрирующий орган одной стороны сделки либо обеих. Таким образом, оснований для применения положений п. 4 ст. 20 Закона № 122-ФЗ у судов не имелось²⁹.

Из изложенного следует, что отказ регистрирующего органа согласуется с положениями п. 1 ст. 16 и абз. 2 п. 3 ст. 19 Закона № 122-ФЗ;

- во-вторых, бездействия: 1) при наличии в договоре порядка осуществления государственной регистрации; 2) при отсутствии в нем подобных условий³⁰.

При этом, судебная практика под уклонением от государственной регистрации понимает бездействие стороны в сделке, подлежащей государственной регистрации, выраженное в невыполнении установленных законом или договором действий, необходимых для проведения государственной регистрации³¹.

Интересно, что коллегия судей Высшего Арбитражного Суда РФ указала на отсутствие единообразия по данному вопросу, выявив два сформировавшихся подхода: 1) уклонение должно выражаться в активных действиях контрагента, а бездействия недостаточно; 2) достаточно необращения в регистрирующий орган и молчания контрагента на обращение к нему другой стороны³². Сама коллегия предложила считать, что уклонение может быть и после предъявления иска из п. 3 ст. 551 ГК РФ - если контрагент занимает позицию, что у него отсутствует обязанность совершать действия по

²⁹ Постановление Президиума ВАС РФ от 05.02.2013 г. № 11371/12 по делу № А51-13175/2011 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

³⁰ Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права: сборник статей / Отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2013. С. 94.

³¹ Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.11.2015 г. № 18АП-12485/2015 по делу № А76-8933/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

³² Определение ВАС РФ от 18.07.2011 г. № ВАС-6325/11 по делу № А41-40307/09 «Дело по иску о государственной регистрации перехода права собственности на комплекс сооружений передано для пересмотра в порядке надзора, так как судами установлено и материалами дела подтверждается, что покупатель по договору купли-продажи выполнил обязанность по оплате недвижимого имущества, что имущество было передано продавцом покупателю, а впоследствии покупателем лицу, которому было уступлено право требования» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

государственной регистрации перехода права собственности. К сожалению, Президиум ВАС РФ не разрешил эти вопросы³³.

С подтверждением прямо выраженного отказа, как правило, нет проблем: это может быть письмо, сообщение в иной форме, из которого одной стороне сделки становится известно, что другая сторона по сделке не собирается участвовать в осуществлении государственной регистрации перехода права собственности. Этот факт доказывается любыми способами, в том числе свидетельскими показаниями. К отказу следует приравнять случаи, когда сторона по сделке отрицает наличие оснований для государственной регистрации, например действительность сделки.

Так, основанием для обращения общества «Регион 64» в арбитражный суд с настоящим иском послужил факт уклонения общества «Газтехсервис» от государственной регистрации перехода права собственности к истцу на спорный объект недвижимости по причине подписания договора купли-продажи от имени общества «Газтехсервис» неуполномоченным лицом.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Саратовской области от 21.05.2009 по делу № А57-20891/08 установлено, что договор от 10.01.2008 купли-продажи спорного помещения был подписан Степновым В.В., действовавшим от имени общества «Газтехсервис» на основании доверенности от 04.12.2006, подписанной директором этого общества Дружининым А.Н.

В связи с этим, а, также приняв во внимание результаты проведенной в настоящем деле экспертизы, назначенной судом по заявлению ответчика о фальсификации доверенности от 04.12.2006, суд пришел к выводу о наделении Степнова В.В. полномочиями на заключение договора купли-продажи спорного имущества от имени общества «Газтехсервис». Установив, что названный договор сторонами исполнен и имущество передано покупателю, суд признал незаконным уклонение общества «Газтехсервис» от государственной

³³ Постановление Президиума ВАС РФ от 04.10.2011 г. № 6325/11 по делу № А41-40307/09 «В удовлетворении иска о государственной регистрации перехода права собственности на комплекс сооружений производственной базы отказано правомерно, так как заявитель злоупотребил правом, поскольку мог ранее обратиться с иском о государственной регистрации перехода права собственности на комплекс сооружений как возникшего из договора с организацией, признанной банкротом и уже исключенной из реестра юридических лиц» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

регистрации перехода права собственности на спорное имущество, а потому удовлетворил заявленные требования³⁴.

В то же время не всегда такой отказ является безусловным доказательством уклонения от государственной регистрации. Например, договором может быть предусмотрен срок, в течение которого стороны должны провести государственную регистрацию перехода права, и сторона, ранее отказывавшаяся от участия в государственной регистрации, изменила свое решение по данному вопросу.

Безусловно, бездействие определить труднее. Уклонение в этом случае должно определяться в соответствии с конкретными обстоятельствами.

Очевидной является ситуация, когда момент осуществления государственной регистрации перехода права собственности определяется договором продажи имущества (что является серьезным доводом в пользу позиции, согласно которой требование из п. 3 ст. 551 ГК РФ является возникшим из обязательства³⁵). Порядок государственной регистрации перехода права собственности может быть установлен и соглашением о расторжении договора³⁶. В этом случае суд может судить об уклонении по нарушению условий договора.

Так, в Постановлении ФАС Северо-Западного округа от 25 июля 2011 г. по делу № А56-41847/2010 требование из п. 3 ст. 551 ГК РФ признано необоснованно заявленным, поскольку согласно договору государственная

³⁴ Определение ВАС РФ от 25.04.2011 г. № ВАС-4693/11 по делу № А57-18010/2008 «В передаче дела по иску о государственной регистрации перехода права собственности на нежилое помещение для пересмотра в порядке надзора судебных актов отказано, так как суд, установив, что договор купли-продажи нежилого помещения сторонами исполнен и имущество передано покупателю, признал незаконным уклонение продавца от государственной регистрации перехода права собственности на спорное имущество, а потому удовлетворил заявленные требования» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

³⁵ Постановление ФАС Московского округа от 02.09.2010 г. № КГ-А40/8378-10 по делу № А40-141132/09-155-1023 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

³⁶ Определение ВАС РФ от 29.08.2011 г. № ВАС-10440/11 по делу № А40-67618/10-157-578 «В передаче дела по иску о государственной регистрации перехода к истцу права собственности на здание для пересмотра в порядке надзора судебных актов отказано, так как, удовлетворяя иск, суд исходил из расторжения договора купли-продажи и возврата имущества истцу, уклонения ответчика от совершения действий по перерегистрации перехода права собственности на упомянутую недвижимость» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

регистрация проводится в течение 90 дней с момента внесения оплаты, а истец не доказал, что оплату произвел³⁷.

Признаками уклонения являются следующие обстоятельства:

- когда договором прямо не установлено, что государственная регистрация проводится до передачи имущества (абз. 4 п. 61 Постановления № 10/22³⁸), и отсутствуют сроки, в течение которых она должна быть совершена, неисполнение обязанности передать недвижимое имущество (уклонение от подписания акта передачи имущества) является признаком уклонения от государственной регистрации перехода права собственности. Так, продавец в судебном порядке не может быть понужден к совершению действий по приобретению или созданию вещи, подлежащей передаче покупателю в будущем. В то же время покупатель по договору вправе требовать понуждения продавца к исполнению обязательства по передаче недвижимой вещи, являющееся предметом договора (статья 398 Гражданского кодекса Российской Федерации). Такой иск подлежит удовлетворению в случае, если суд установит, что спорное имущество имеется в натуре и им владеет ответчик продавец по договору, право собственности которого на спорное имущество зарегистрировано в Едином государственном реестре прав (абзац 2 пункта 5 Постановления № 54³⁹).

В этом случае отсутствие акта приема-передачи, помимо отсутствия заявления, препятствует регистрации перехода права. Так, в Определении ВАС РФ от 16 декабря 2011 г. № ВАС-15853/11 указывается: «Поскольку договором предусмотрена передача участка по акту приема-передачи, для обращения в регистрационную службу за регистрацией перехода права собственности указанный документ необходим и уклонение ответчика от подписания акта

³⁷ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 25.07.2011 г. по делу № А56-41847/2010 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

³⁸ Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г. (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // ВВАС РФ. 2010. № 6.

³⁹ Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // ВВАС РФ. 2011. № 9.

свидетельствует о его уклонении от государственной регистрации перехода права собственности»⁴⁰.

Следует заметить, что требование о государственной регистрации должно быть соединено с обязательственным требованием, поскольку уклонение от подписания акта приема-передачи имущества считается отказом стороны договора продажи недвижимости от исполнения своих обязанностей по нему (ч. 3 п. 1 ст. 556 ГК РФ), иначе в иске будет отказано⁴¹;

- отказ предоставить необходимые для государственной регистрации документы (помимо заявления), обоснованный невыполнением другой стороной каких-либо своих обязательств, если договором действия по государственной регистрации прямо не обусловлены исполнением этих обязанностей⁴²;

- возбуждение ни к чему не приведших дел о недействительности договора продажи, о его расторжении и т.п. Так, по одному делу был выявлен такой нетривиальный признак уклонения, как отрицание продавцом прав покупателя в форме предъявления виндикационного иска (до этого обе стороны несколько лет мирно сохраняли status quo, не занимаясь государственной регистрацией)⁴³;

- оставление без внимания обращения стороны по сделке к контрагенту с просьбой (требованием) оказать содействие в государственной регистрации⁴⁴;

⁴⁰ Определение ВАС РФ от 16.12.2011 г. № ВАС-15853/11 по делу № А43-29007/2010 «В передаче дела по иску о понуждении к исполнению договора купли-продажи земельного участка для пересмотра в порядке надзора судебных актов отказано, так как суд, удовлетворяя иск, пришел к обоснованному выводу о том, что покупатели оплатили стоимость указанного в договоре земельного участка, однако продавец не исполнил принятое на себя обязательство по передаче спорного земельного участка по акту приема-передачи» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

⁴¹ Определение ВАС РФ от 24.05.2012 N ВАС-5943/12 по делу № А07-5956/2011 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

⁴² Определение ВАС РФ от 03.03.2011 г. № ВАС-1763/11 по делу № А64-1521/2010 «В передаче дела по иску о государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости для пересмотра в порядке надзора судебных актов отказано, так как, удовлетворяя иск, суд исходил из того, что спорный договор заключен сторонами в соответствии с требованиями законодательства РФ, объект недвижимости передан покупателю по акту, уклонение ответчика от регистрации перехода права собственности подтверждено материалами дела» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

⁴³ Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 14.05.2012 г. по делу № А10-1900/2011 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

⁴⁴ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 09.11.2009 г. по делу № А11-202/2009 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

- отчуждение имущества третьему лицу. Например, в Постановлении ФАС Восточно-Сибирского округа от 30 марта 2011 г. по делу № А74-1994/2010 данный признак, предложенный истцом, не был принят, поскольку суды признали уклонение состоявшимся уже тогда, когда регистрирующий орган отказал в государственной регистрации⁴⁵.

Уклонение можно считать объективно состоявшимся тогда, когда - если иное не указано в договоре - регистрирующий орган приостановил или отказал в государственной регистрации по причине того, что не представлены документы, которые могла представить только другая сторона по договору.

Исключающими факт уклонения являются следующие обстоятельства:

1) наличие у истца полномочия совершать от имени ответчика действия, необходимые для государственной регистрации.

Так, суды отметили, что в материалы дела представлена нотариально заверенная доверенность от 07.07.2010, выданная учреждению на представление интересов общества по всем вопросам, связанным с проведением государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок общей площадью 11014,00 кв. м и государственной регистрации права собственности на образованные в результате раздела вышеуказанного земельного участка два обособленных земельных участка площадью 10381 кв. м и 633 кв. м, т.е. у ответчика отсутствуют препятствия со стороны истца для регистрации земельного участка в соответствии с договором.

Кроме того, как правильно установлено судами, учреждением не представлено доказательств, какое нарушенное право ответчика будет восстановлено в случае удовлетворения встречного иска о признании права собственности за Российской Федерацией с учетом того, что спорный

⁴⁵ Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 30.03.2011 г. по делу № А74-1994/2010 «В иске о государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи недвижимого имущества правомерно отказано, поскольку заключение между ответчиком и третьим лицом договора в отношении спорного имущества не может быть признано уклонением ответчика от государственной регистрации перехода права собственности в рамках обязательств, возникших между истцом и ответчиком, и, соответственно, не является поводом для принятия судом решения о регистрации перехода права в соответствии с ГК РФ» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

земельный участок не передавался учреждению в оперативное управление и не представлено прав ответчика на предъявление заявленного требования.

При таких обстоятельствах оснований для отмены судебных актов не усматривается⁴⁶;

2) принятие в отношении имущества продавца обеспечительных мер.

Например, в кассационной жалобе ее податель указал, что определениями от 21.12.2011 по делу № 2-1088/2011 и решением от 26.12.2011 по делу № 2-1243/2011 отменены обеспечительные меры в виде наложения ареста на спорные объекты недвижимости, в связи с чем отсутствуют препятствия для государственной регистрации перехода права собственности на спорные объекты недвижимости к ООО «ГРУППА КОМПАНИЙ «РИЭЛТ».

Между тем кассационная инстанция отметила, что снятие ареста со спорных объектов недвижимости после принятия решения от 04.08.2011 и постановления от 08.12.2011 не влияет на правильность выводов судов⁴⁷;

3) непринятие истцом каких-либо мер, направленных на осуществление государственной регистрации (в том числе отсутствие обращений к другой стороне с требованием оказать содействие в государственной регистрации⁴⁸);

4) неисполнение условий договора, когда договором предусмотрено осуществление государственной регистрации после исполнения этих условий⁴⁹.

Нельзя не признать, что существуют ситуации, в которых уклонение связано с обстоятельствами, препятствующими удовлетворению требования о государственной регистрации. Например, в силу отсутствия у продавца правоустанавливающих документов (а рассматриваемое требование недобросовестно используется с целью заменить их судебным решением). Как неоднократно указывал С.В. Моргунов, в этом случае не может идти речь об

⁴⁶ Постановление ФАС Московского округа от 21.02.2011 г. № КГ-А41/17807-10-1,2 по делу № А41-7454/10 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

⁴⁷ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 16.03.2012 г. по делу № А42-1410/2011 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

⁴⁸ Постановление ФАС Московского округа от 25.02.2011 г. № КГ-А41/334-11 по делу № А41-40307/09 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

⁴⁹ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 25.07.2011 г. по делу № А56-41847/2010 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

уклонении⁵⁰. По этой причине, как правильно отмечено в Постановлении ФАС Уральского округа, суду следует выяснять причины уклонения от государственной регистрации⁵¹.

Таким образом, необоснованность уклонения должна заключаться в том, что уклоняющаяся сторона по сделке пытается извлечь выгоду из отсутствия изменений в отношениях с третьими лицами.

Ситуация с требованием передать документы (ст. 464 ГК РФ) позволяет говорить о том, что требование из п. 3 ст. 551 ГК РФ может быть удовлетворено только тогда, когда ответчик препятствует государственной регистрации непредставлением заявления со своей стороны или обращениями в регистрирующий орган о приостановлении или прекращении государственной регистрации. Непредставление прочих документов, поскольку они охватываются понятием «документов, относящихся к недвижимости», является лишь признаком уклонения. Это имеет значение и для целей толкования абз. 2 п. 64 Постановления № 10/22, в котором указано на непредставление документов, необходимых для регистрации, как на момент начала течения срока исковой давности.

Выводы по первой главе:

1. Последствия отсутствия государственной регистрации в сделках с недвижимостью можно подразделить на:

1) последствия, влияющие на отношения сторон сделки (принудительная государственная регистрация сделки с недвижимостью; возврат имущества в связи с незаключенностью сделки с недвижимостью);

2) последствия, влияющие на отношения сторон сделки с третьими лицами.

2. Поскольку дифференцированный подход к последствиям несоблюдения требований о государственной регистрации сделки не имеет ни

⁵⁰ Моргунов С.В. Отдельные вопросы защиты вещных прав // Законодательство. 2011. № 1. С. 17 – 18.

⁵¹ Постановление ФАС Уральского округа от 21.10.2009 г. № Ф09-7736/09-С6 по делу № А76-3853/2009-22-249 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

научного, ни практического обоснования, целесообразно такие последствия унифицировать.

3. Термин «уклонение» является оценочным, поэтому при принятии решения об удовлетворении требований о принудительной государственной регистрации сделки с недвижимостью суды принимают во внимание конкретные обстоятельства дела. Анализ судебной практики позволяет ответить на вопрос о том, какие обстоятельства свидетельствуют или не свидетельствуют об уклонении стороны от регистрации. Кроме того, суды указывают, при каких условиях может быть вынесено решение о такой регистрации.

Глава 2. Виды правовых последствий, наступающих при уклонении стороны от государственной регистрации сделки с недвижимостью

2.1. Принудительная государственная регистрации сделки с недвижимостью

В соответствии с п. 2 ст. 165 ГК РФ, в случае, когда сделка совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки и сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

По мнению ряда авторов, такая санация сделки возможна как в отношении недействительной, так и незаключенной сделки. Так, Б.Л. Хаскельберг и В. В. Ровный пишут, что «несостоявшаяся стадия заключения договора по действующему законодательству может быть восполнена ... на основании судебного решения»⁵². Возможность исцеления подобным образом незаключенного договора разделяется Е.С. Болтановой⁵³.

По мнению авторов Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, при понуждении к регистрации не совершенной сделки через суд, фактически речь идет о понуждении к заключению договора. Такое положение порождает неоправданные различия в правовом регулировании оборота различных видов недвижимого имущества. Иск о понуждении к заключению договора может быть предъявлен только в случае, предусмотренном п. 4 ст. 445 ГК РФ, когда заключение договора обязательно для одной из сторон. Согласно судебному толкованию, изложенному в п. 7 Информационного письма Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 «из буквального содержания данной нормы не следует, что она применяется только в случаях, когда при отсутствии государственной регистрации сделка считается недействительной. Гражданский кодекс не устанавливает каких-либо особых положений для сделок, которые при

⁵² Хаскельберг Б. Л. Консенсуальные и реальные договоры. Томск, 2003. С. 65.

⁵³ Болтанова Е. С. Договор купли-продажи недвижимости (общие положения): дис. ... к.ю.н. Томск, 2001. С. 125.

отсутствии государственной регистрации считаются незаключенными. Таким образом, требование пункта 3 статьи 165 ГК носит общий характер, и сторона, заинтересованная в государственной регистрации сделки, вправе предъявить в суд требование о ее регистрации и тогда, когда в соответствии с законом сделка при отсутствии регистрации считается незаключенной»⁵⁴.

В соответствии с данными положениями в п. 3 ст. 551 ГК РФ установлено, что, в случае когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством РФ об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

Сохраняет свою практическую значимость разъяснение Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ о том, что, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки; сторона сделки не имеет права на удовлетворение иска о признании права, основанного на этой сделке, так как соответствующая сделка до ее регистрации не считается заключенной либо действительной в случаях, установленных законом⁵⁵.

Обратиться в суд с требованием об «исцелении» сделки может сторона, которая сама не исполнила сделку, но только тогда, когда были соблюдены все требования и форма сделки. То есть при одновременном наличии уклонения от исполнения сделки одной из сторон, нарушения требования о форме и о государственной регистрации суд не может удовлетворить заявленные требования. Как показывает судебная практика, используя данный способ

⁵⁴ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // ВВАС РФ. 2001. № 4.

⁵⁵ Агешкина Н.А., Баринов Н.А., Бевзюк Е.А., Беляев М.А., Бирюкова Т.А., Вахрушева Ю.Н., Гришина Я.С., Закиров Р.Ю., Кожевников О.А., Копьев А.В., Кухаренко Т.А., Морозов А.П., Морозов С.Ю., Серебренников М.М., Шадрин Е.Г., Юдина А.Б. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (постатейный) // СПС КонсультантПлюс. 2014.

защиты, истец обязан доказать наличие двух условий: совершение сделки в надлежащей форме и уклонение контрагента от ее регистрации⁵⁶.

При отсутствии государственной регистрации договор аренды недвижимого имущества является незаключенным. Если одна из сторон такого договора уклоняется от его государственной регистрации, другая сторона вправе на основании п. 2 ст. 165 ГК РФ предъявить иск об обязанности зарегистрировать договор (см. п. 7 Информационного письма № 59). При этом решение суда не заменяет собой регистрацию сделки. Регистрационный орган обязан осуществить государственную регистрацию сделки.

В случае когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд в соответствии с п. 3 ст. 551 ГК РФ вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об исполнительном производстве»⁵⁷, по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о такой регистрации.

Итак, судебный пристав-исполнитель также вправе обратиться к другой стороне сделки по отчуждению недвижимого имущества, в которой приобретателем является должник, с предложением совершить действия, направленные на государственную регистрацию перехода права собственности. При согласии другой стороны сделки на совершение этих действий в регистрирующий орган наряду с ее заявлением представляется постановление судебного пристава-исполнителя, вынесенное в соответствии с частью 3 статьи 66 Закона об исполнительном производстве.

При отказе другой стороны от совершения таких действий государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество к должнику осуществляется в порядке искового производства по требованию судебного пристава-исполнителя в соответствии с п. 3 ст. 551 ГК РФ.

⁵⁶ Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 27.09.2011 г. по делу № А33-1432/2011 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

⁵⁷ Федеральный закон от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ (ред. от 30.03.2016) «Об исполнительном производстве» // СЗ РФ. 2007. № 41. Ст. 4849.

Решение суда об удовлетворении указанного требования судебного пристава-исполнителя в силу абз. 6 п. 1 ст. 17 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество является основанием для государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество.

Таким образом, лицом, обладающим правом на заявление требования о государственной регистрации права собственности должника на имущество, в целях последующего обращения взыскания на него, в законодательстве назван судебный пристав-исполнитель.

Анализ судебной практики позволяет установить, какие нарушения договора не влияют на удовлетворение требования о государственной регистрации перехода права собственности, а при каких удовлетворение таких требований невозможно.

Так, если продавец объекта недвижимости уклоняется от приема оплаты по договору, то покупатель вправе внести ее в депозит суда и требовать государственной регистрации перехода права собственности в судебном порядке.

Например, применение в данном случае к спорным правоотношениям норм ч. 1 ст. 454 ГК РФ является правильным, поскольку характерная черта договора купли-продажи - его возмездность, т.е. приобретая вещь в собственность, покупатель уплачивает продавцу обусловленную цену вещи или, иными словами, продавец получает встречное имущественное удовлетворение.

Из материалов дела следует, что денежная сумма в размере 1 млн рублей в счет оплаты по договору купли-продажи от 02.06.2003 г. № 2/К-П перечислена истцом на депозитный счет арбитражного суда платежным поручением от 09.07.2007 г. № 393. Совершенные ответчиком возвраты денежных сумм доказывают наличие с его стороны уклонения от принятия исполнения, уклонение ответчика от исполнения сделки, заключенной с истцом, также подтверждается подписанием договора купли-продажи с Розенбергом В.А., создавшим для истца затруднения в виде необходимости

защиты своего нарушенного права. Поскольку ответчик уклоняется от получения денежных средств, единственным возможным для истца способом исполнения обязанности по оплате было перечисление денежных средств на депозит суда, о чем ответчик был информирован еще в 2007 году.

При таких обстоятельствах, принимая во внимание, что действующее законодательство не содержит запрета на регистрацию перехода права собственности в отсутствие оплаты приобретенного товара, вывод суда апелляционной инстанции об удовлетворении требований о государственной регистрации перехода права собственности на объекты спорного имущества является верным⁵⁸.

Неполная оплата по договору купли-продажи недвижимости не препятствует вынесению решения о государственной регистрации перехода права собственности, если продавец уклоняется от такой регистрации.

Так, судом было установлено, что между обществом (продавцом) и предпринимателем (покупателем) заключен договор от 20.12.2005 купли-продажи складского помещения общей площадью 120 кв. м по адресу: г. Мичуринск, ул. Революционная, д. 106.

Указанный объект недвижимости передан покупателю по акту приема-передачи от 27.01.2006.

Ссылаясь на уклонение общества от регистрации перехода права собственности на приобретенный объект недвижимости и невозможность регистрации перехода права собственности на спорное недвижимое имущество, предприниматель обратился в арбитражный суд с соответствующим иском.

Суд, установив, что спорный договор заключен сторонами в соответствии с требованиями действующего законодательства, объект недвижимости передан покупателю по акту, уклонение ответчика от регистрации перехода права собственности подтверждено материалами дела, с учетом положений п. 1

⁵⁸ Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 09.07.2010 г. по делу № А32-2060/2005 «Суд не может указать в резолютивной части решения на признание состоявшимся перехода права собственности, точно так же, как не может признать за истцом право собственности, так как для возникновения такого права (для его перехода) необходим завершающий юридический факт сложного состава юридических фактов, на основании которого возникает право собственности на объект недвижимости - акт регистрации» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

ст. 131, п. 3 ст. 165, п. 2 ст. 218, п. 2 ст. 223, п. 1 и 3 ст. 551 ГК РФ, ст. 16 Закона № 122-ФЗ, п. 61 Постановления № 10/22, пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения иска.

Суд указал на то, что имевшая место, по мнению общества, неполная оплата приобретенного имущества не является основанием для отказа в удовлетворении иска. Продавец вправе требовать оплаты по договору в соответствии с п. 3 ст. 486 ГК РФ и уплаты процентов, предусмотренных ст. 395 ГК РФ. Регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным ст. 450 ГК РФ (пункт 65 Постановления Пленума № 10/22)⁵⁹.

Пункт 3 ст. 165 ГК РФ закрепляет обязанность стороны, необоснованно уклоняющейся от нотариального удостоверения или государственной регистрации сделки, возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки. В соответствии с данным положением в п. 3 ст. 551 ГК РФ установлено, что сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

Так, суд, ссылаясь на ст. 165 ГК РФ, разъяснил, что только необоснованное уклонение от государственной регистрации сделки является правонарушением и влечет за собой обязанность уклонявшейся стороны возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в оформлении сделки. В их состав может быть включена упущенная выгода (п. 2 ст. 15 ГК РФ), т.е. неполученные доходы, которые при обычных условиях гражданского оборота лицо получило бы, если бы его право не было нарушено⁶⁰.

⁵⁹ Определение ВАС РФ от 03.03.2011 г. № ВАС-1763/11 по делу № А64-1521/2010 «В передаче дела по иску о государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости для пересмотра в порядке надзора судебных актов отказано, так как, удовлетворяя иск, суд исходил из того, что спорный договор заключен сторонами в соответствии с требованиями законодательства РФ, объект недвижимости передан покупателю по акту, уклонение ответчика от регистрации перехода права собственности подтверждено материалами дела» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

⁶⁰ Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2009 г. по делу № А41-2892/09 «В удовлетворении исковых требований о взыскании убытков в виде упущенной выгоды отказано правомерно, так как истец не доказал наличие и размер неполученного дохода, который он получил бы при осуществлении им

Соответственно, правило п. 3 ст. 165 ГК РФ представляет собой прямое воплощение реализации принципа добросовестности участников гражданских правоотношений.

Понятие убытков определено в п. 2 ст. 15 ГК РФ, согласно которому под таковыми понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Таким образом, принудительная государственная регистрации сделки с недвижимостью в случае уклонения от стороны от такой регистрации является исцелением сделки от возможности признания сделки незаключенной.

Видится обоснованным возможность исцеления незарегистрированной сделки не только на основании решения суда, но и по воле участников сделки, которые вправе самостоятельно определить необходимость признания сделки незаключенной либо дальнейшего исполнения сделки без применения последствий отсутствия государственной регистрации.

Таким образом, упорядоченная система гражданско-правовых последствий несоблюдения государственной регистрации сделки будет отвечать интересам обеспечения стабильности гражданского оборота, защиты участников сделки от возможных злоупотреблений лиц, устранит конкуренцию применения тех или иных норм о последствиях отсутствия государственной регистрации сделки. В свою очередь, допущение законодателем возможности применения последствий уклонения стороны от государственной регистрации сделки наряду с возможностью ее исцеления одновременно будет отвечать принципам диспозитивности в гражданском праве.

2.2. Возврат имущества в связи с незаключенностью сделки с недвижимостью

ВАС РФ определил, что нельзя признать незарегистрированный договор незаключенным на основании отсутствия регистрации, если все его существенные условия согласованы и он исполнялся сторонами (п. 3 Информационного письма № 165⁶¹). По смыслу обзора ВАС РФ этот вывод применяется к любым гражданско-правовым договорам, подлежащим госрегистрации. Ранее ВАС РФ уже высказывал подобную позицию, но лишь относительно подлежащих госрегистрации договоров аренды недвижимости (см. п. 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. № 73⁶²).

Применительно к незарегистрированному договору аренды недвижимости разъяснение ВАС РФ означает, что арендодатель не вправе требовать возврата имущества до окончания пользования им либо до прекращения правоотношений сторон в общем порядке (ст. 450 ГК РФ).

При отсутствии госрегистрации сделки возможны также следующие последствия:

- договор может быть признан недействительным (п. 2 Информационного письма № 165). При этом, стороны недействительного договора не вправе требовать его регистрации в судебном порядке.

В силу п. 1 ст. 165 ГК РФ (в редакции, действовавшей до 01.09.2013) несоблюдение требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность лишь в случаях, установленных законом. Согласно п. 3 ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. По смыслу п. 1 ст. 164 ГК РФ (в редакции, действующей с 01.09.2013) в случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают для третьих лиц после ее регистрации.

⁶¹ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 г. № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // ВАС РФ. 2014. № 4.

⁶² Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. № 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // ВАС РФ. 2012. № 1.

П. 2 ст. 651 ГК РФ определяет, что договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Это означает, что совершенный в надлежащей форме договор, все существенные условия которого согласованы сторонами, однако требуемая государственная регистрация которого не осуществлена, не порождает всех последствий, на которые он направлен, до осуществления регистрации. Вместе с тем такой договор уже с момента достижения сторонами соглашения по всем его существенным условиям влечет правовые последствия в отношениях между ними, а также может породить весь комплекс последствий, на которые он непосредственно направлен, после государственной регистрации. Поэтому подобный договор может быть оспорен по правилам о недействительности сделок.

Иное толкование привело бы к тому, что сторона недействительной сделки могла бы требовать ее регистрации в судебном порядке;

- арендатор по общему правилу не вправе ссылаться на сохранение договора при изменении собственника вещи (п. 4 обзора ВАС РФ и Путеводитель по судебной практике).

Так, суды двух инстанций установили, что на основании договора субаренды от 01.01.2007 г. № 06 Учреждение (субарендатор) получило от ООО «Развитие» (субарендодатель) во временное владение и пользование нежилое помещение; дополнительными соглашениями к договору от 30.12.2012 г. и 30.12.2013 г. размер арендной платы изменен с 330 рублей до 170 рублей за один квадратный метр общей площади арендуемых помещений, что ниже рыночной стоимости; дополнительным соглашением № 3 от 01.03.2010 договор субаренды № 06 от 01.01.2007 г. расторгнут с 03.03.2010 г. в связи с государственной регистрацией за ООО «Развитие» права собственности на помещение № 31; ООО «Развитие» реорганизовано путем выделения из него ООО «Развитие плюс»; согласно разделительному балансу от 16.09.2011 ООО «Развитие» передало ООО «Развитие плюс» нежилое помещение; несмотря на

передачу спорного помещения после реорганизации ООО «Развитие», Учреждение продолжало пользоваться спорным помещением и вносило арендную плату ООО «Развитие плюс».

Правильно применив статьи 608, 618, 1102, 1105, 1107 ГК РФ и оценив имеющиеся в деле доказательства, учитывая, что у ООО «Развитие плюс» не имелось правовых оснований для получения арендной платы, а Учреждение вносило плату за аренду помещений в размере ниже рыночной стоимости, судебные инстанции пришли к правомерному выводу о неосновательном обогащении ответчиков за счет истца и удовлетворили иск⁶³.

В силу п. 2 ст. 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества, если иное не установлено законом, подлежит государственной регистрации. В соответствии с п. 3 ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. На практике возникают споры о праве арендодателя требовать возврата переданного в аренду недвижимого имущества, ссылаясь на то, что договор не зарегистрирован.

Кроме того, встает вопрос, на основании каких норм закона должен осуществляться такой возврат, если договор не заключен или недействителен.

Практикой признается, что, к примеру, арендодатель не вправе требовать возврата арендатором переданного в аренду имущества, ссылаясь на отсутствие обязательной государственной регистрации договора аренды, если стороны согласовали все существенные условия этого договора и исполняли его. Возврат такого имущества возможен по истечении срока аренды или в случаях прекращения обязательств сторон в общем порядке (ст. 450 ГК РФ).

Так, департамент управления имуществом городского округа Самара обратился с иском в Арбитражный суд Самарской области к закрытому акционерному обществу «КоммунЭнерго» о понуждении освободить и передать нежилое здание по акту приема-передачи.

⁶³ Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 26.01.2016 г. № Ф02-7040/2015 по делу № А33-20554/2014 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

Департамент, полагая, что общество пользуется спорным объектом недвижимости без установленных законом или договором оснований, поскольку договор аренды от 14.12.2007 N 005158А является незаключенным, обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Как правильно указали суды, договор аренды от 14.12.2007 г. № 005158А в силу положений п. 1 ст. 164, п. 2 ст. 609, п. 2 ст. 651 ГК РФ подлежит государственной регистрации и в соответствии с п. 3 ст. 433 ГК РФ считается заключенным с момента государственной регистрации.

Между тем согласно разъяснениям, изложенным в п. 14 Постановления № 73, в случае если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды, который в соответствии с названным положением подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован, то при рассмотрении споров между ними судам надлежит исходить из следующего.

Если судами будет установлено, что собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством, которое не может быть произвольно изменено одной из сторон (ст. 310 ГК РФ), и оснований для применения судом положений ст.ст. 1102, 1105 ГК РФ не имеется. В силу ст. 309 ГК РФ пользование имуществом должно осуществляться и оплачиваться в соответствии с принятыми на себя стороной такого соглашения обязательствами.

Суды первой и апелляционной инстанций, установив, что между сторонами в договоре аренды от 14.12.2007 г. № 005158А согласованы все существенные условия, учитывая, что данный договор исполнялся длительный период времени (объект недвижимого имущества передан арендатору, который оплачивает арендные платежи за пользование имуществом по указанному договору аренды), пришли к обоснованному выводу о том, что Департамент не

может ссылаться на незаключенность указанного договора на основании отсутствия его государственной регистрации⁶⁴.

При признании сделки незаключенной или недействительной, к примеру, по договору аренды, арендодатель не может истребовать имущество на основании ст. 622 ГК РФ, устанавливающей обязанность арендатора вернуть арендованное имущество при прекращении договора.

Так, довод кассационной жалобы о применении ст. 622 ГК РФ к рассматриваемым правоотношениям судом кассационной инстанции отклоняется, поскольку ст. 622 ГК РФ предусмотрено, что при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Признание договора аренды незаключенным влечет за собой невозможность применения положений гл. 34 ГК РФ и соответственно ст. 622 ГК РФ⁶⁵.

По вопросу о том, на основании каких норм арендодатель может требовать возврата имущества по недействительному договору аренды, существует две позиции судов.

Согласно первой позиции судов, при признании договора аренды недействительным арендодатель вправе истребовать имущество на основании ст. 167 ГК РФ, а не ст. 301 ГК РФ.

Так, рассмотрев спор, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что договор аренды от 17.04.2006 в силу ст. 168 ГК РФ является ничтожной сделкой, поскольку заключен со стороны арендодателя неуполномоченным лицом - муниципальным советом, а не подотчетной ему администрацией, наделенной правом распоряжаться муниципальным имуществом.

⁶⁴ Постановление ФАС Поволжского округа от 24.07.2014 г. по делу № А55-24911/2013 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

⁶⁵ Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 07.04.2009 г. № Ф04-1332/2009(1818-А46-11) по делу № А46-13783/2008 «Иск о взыскании неосновательного обогащения в виде уплаченного арендатором гарантийного депозита удовлетворен правомерно, поскольку подписанный между сторонами договор аренды недвижимого имущества не прошел государственную регистрацию и является незаключенным» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 3 Постановления № 10/22, если суд придет к выводу о том, что избранный способ защиты права собственности или другого вещного права не может обеспечить его восстановление, то он должен определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы права подлежат применению при разрешении дела.

Приведенный пункт указывает на то, что выбор судом норм права не является произвольным, он зависит от установленного судом характера отношений.

На данное обстоятельство обращено внимание и в п. 34 Постановления № 10/22, согласно которому спор о возврате имущества, вытекающий из договорных отношений или отношений, связанных с применением последствий недействительности сделки, подлежит разрешению в соответствии с законодательством, регулирующим данные отношения.

В случаях, когда между лицами отсутствуют договорные отношения или отношения, связанные с применением последствий недействительности сделки, спор о возврате имущества собственнику подлежит разрешению по правилам статей 301, 302 ГК РФ.

При рассмотрении настоящего дела суды не приняли приведенные разъяснения во внимание: признав недействительным договор аренды от 17.04.2006, они квалифицировали требование администрации о возврате переданного обществу по этому договору помещения как виндикационный иск, но отказали в заявлении общества об истечении срока исковой давности, сославшись на отсутствие акта, подтверждающего исполнение упомянутого договора.

Одновременное применение судами к требованию администрации норм права, предназначенных для регулирования различных по своему характеру правоотношений, не соответствует ни законодательству, ни выработанной практике его применения и привело к неправомерному удовлетворению заявленного администрацией иска.

Ввиду ничтожности договора аренды от 17.04.2006 заявленное администрацией требование об освобождении помещения, ранее переданного обществу по этому договору, подлежало рассмотрению судами на основании ст. 167 ГК РФ как требование о применении последствий недействительности сделки⁶⁶.

Согласно второй позиции судов, при признании договора аренды недействительным арендодатель вправе истребовать имущество согласно ст. 301 ГК РФ.

Так, Департамент имущества города Москвы обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к индивидуальному предпринимателю Багратяну Ишхану Мартиновичу о выселении ответчика из нежилого помещения и обязанности передать указанные помещения в освобожденном виде Департаменту имущества города Москвы. Исковые требования со ссылкой на ст. 301 ГК РФ мотивированы незаконным использованием ИП Багратяном И.М. названных помещений, ввиду отсутствия у ответчика правоустанавливающих документов на спорные нежилые помещения⁶⁷.

При признании сделки незаключенной сторона вправе истребовать имущество согласно ст. 301 ГК РФ.

Так, оценив условия договора, исходя из положений статьи 432 ГК РФ, апелляционный суд признал, что в данном договоре конкретно не был определен его предмет в соответствии с установленными законом требованиями. Акт приема-передачи, поименованный в пункте 1.1 этого договора, сторонами не составлялся. Кроме того, договор аренды от 20.08.2004, подписанный сторонами на срок не менее года, не зарегистрирован в соответствии с требованиями статьи 651 ГК РФ, и в силу этой законодательной нормы также считается незаключенным.

⁶⁶ Постановление Президиума ВАС РФ от 05.02.2013 г. № 11906/12 по делу № А56-4194/2011 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

⁶⁷ Постановление ФАС Московского округа от 21.09.2011 г. по делу № А40-93150/10-109-775 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

Исходя из установленных по делу обстоятельств, апелляционный суд признал, что между сторонами отсутствуют оформленные в установленном законом порядке арендные отношения.

Поскольку по настоящему делу портом заявлен к предприятию иск об освобождении спорных объектов, суд апелляционной инстанции признал, что такой иск носит виндикационный характер и по предмету является иском об истребовании имущества.

В процессе рассмотрения иска порта апелляционный суд установил, что порт фактически не владеет спорным имуществом, поскольку оно находится во владении предприятия при отсутствии у него правовых оснований.

При таких обстоятельствах, с учетом указанных выше разъяснений, содержащихся в Постановлении № 10/22, суды апелляционной и кассационной инстанций пришли к выводам о том, что возникший спор по иску порта разрешается по правилам статьи 301 ГК РФ, и к такому иску применяется общий трехгодичный срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 ГК РФ.

Выводы судов по настоящему делу основаны на обстоятельствах, установленных по делу, нормах законодательства и соответствуют судебной практике по аналогичным делам со схожими фактическими обстоятельствами⁶⁸.

При признании сделки незаключенной имущество возвращается на основании норм о неосновательном обогащении.

Так, впоследствии Предприятием и Обществом подписан новый договор аренды от 01.11.2011 на срок более года, во исполнение условий которого истец передал имущество ответчику по передаточному акту от 01.11.2011. Данный договор обоснованно признан судом первой инстанции незаключенным ввиду отсутствия его регистрации в установленном законом порядке (п. 2 ст. 651 ГК РФ).

⁶⁸ Определение ВАС РФ от 08.02.2012 г. № ВАС-402/12 по делу № А59-4078/2010 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

При этом суды первой и апелляционной инстанции не учли, что незаключенность договора означает отсутствие договорных отношений между контрагентами. Вместе с тем при наличии фактов передачи имущества арендатору и использования им помещений без установленных законом либо сделкой оснований порождает между контрагентами внедоговорные обязательства вследствие неосновательного обогащения, регулируемые нормами главы 60 ГК РФ.

Поэтому кассационная коллегия судей приходит к выводу о том, что суды обеих инстанций ошибочно применили к правоотношениям, возникшим между истцом и ответчиком с 01.11.2011 по незаключенной сделке, нормы главы 34 ГК РФ. Однако это не привело к принятию неправосудных судебных актов, поскольку данные обстоятельства не влияют на обязанность приобретателя возместить потерпевшему то, что он сберег вследствие неосновательного пользования чужим имуществом по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило, а также возвратить спорное имущество последнему.

Общество, получив по акту от 01.11.2011 без законного на то основания нежилые помещения, обязано в силу ст. 1102 ГК РФ возвратить их. В отсутствие доказательств исполнения данной кондикционной обязанности, суд обоснованно удовлетворил исковые требования истца в части обязания ответчика освободить и вернуть по акту приемки недвижимое имущество⁶⁹.

Течение срока исковой давности в части истребования имущества из чужого незаконного владения, находящегося у лица во владении и пользовании без заключенной сделки, начинается со дня, когда закончился срок, установленный в требовании титульного владельца об освобождении этого имущества.

⁶⁹ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 21.03.2013 г. по делу № А79-306/2012 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

Так, суд обоснованно признали незаконным нахождение во владении ответчика спорного имущества по причине отсутствия на это у него правовых оснований.

Статья 305 ГК РФ помимо собственника предоставляет право истребования имущества из чужого незаконного владения в порядке ст. 301 ГК РФ также законному (титульному) его владельцу.

Вместе с тем, ЗАО «Аэропорт-Сервис» было заявлено в порядке статей 196, 199 ГК РФ о применении трехгодичного срока исковой давности.

Признавая его пропущенным и отказывая в иске, суд апелляционной инстанции посчитал начало течения этого срока с 2003 года, то есть с момента, когда началось фактическое использование спорного имущества ответчиком.

Однако, по правилам п. 1 ст. 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Как указывалось выше, с требованием об освобождении помещения истец обратился в июле 2007 года, установив для этого время: пять дней с момента их получения.

Именно по окончании данного срока возврата, как правильно указал суд первой инстанции, следует считать, что ФГУП «Аэропорт Южно-Сахалинск» узнало о нарушении своего права титульного владельца на спорное имущество.

До этого времени истец не возражал против пользования ЗАО Аэропорт-Сервис» спорными помещениями, выставляя счета-фактуры за оказанные услуги, и не мог знать об его отказе в будущем в их освобождении.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции сделал правомерный вывод о неистечении срока исковой давности к моменту обращения ФГУП «Аэропорт Южно-Сахалинск» с данными требованиями, и удовлетворил их в соответствии со ст.ст. 301, 305 ГК РФ, и названными выше нормами материального права⁷⁰.

⁷⁰ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 30.12.2008 г. № Ф03-5978/2008 по делу № А59-768/2008-С10 «Срок исковой давности по требованию об освобождении помещения начинает течь не с момента, когда началось фактическое использование спорного имущества ответчиком, а с момента окончания срока,

Собственник, который передал имущество по незаключенной сделке, при рассмотрении спора о возврате такого имущества не обязан доказывать свое право собственности на него.

Так, разрешение судами первой и апелляционной инстанций вопроса о праве собственности истца на спорный объект недвижимости при рассмотрении дела является неверным, так как, согласно правовой позиции, изложенной в п. 10 Информационного письма № 165, при рассмотрении требования лица, передавшего индивидуально-определенную вещь по незаключенному договору, к лицу, которому эта вещь была передана, о ее возврате истец не обязан доказывать свое право собственности на спорное имущество.

При таких обстоятельствах суд округа пришел к убеждению, что применение судами первой и апелляционной инстанций ст. 301 ГК РФ является ошибочным, а указания суда апелляционной инстанции в части отсутствия у истца титула собственника спорного имущества и на разрешение судом первой инстанции спора о праве на здание между ИП Богдановым А.Г. и ИП Белугиным А.А., который уже был рассмотрен в рамках дела № А82-4294/2012, не имеют правового значения для настоящего спора, поскольку требования истца по своей сути основаны на договорной обязанности ответчика возвратить имущество, предоставленное ему по прекращенному договору безвозмездного пользования, которая может быть реализована лишь при удовлетворении заявленного иска. Вопрос о принадлежности здания магазина тому или иному лицу должен решаться в отдельном исковом производстве. При этом доказательств наличия правопритязаний третьих лиц на испрашиваемый объект в материалы дела не представлено.

С учетом изложенного суд кассационной инстанции счел, что постановление суда апелляционной инстанции подлежит отмене, как принятое

без учета фактических обстоятельств, имеющих значение для настоящего дела, и с нарушением норм материального права⁷¹.

Таким образом, при отсутствии государственной регистрации сделки возможны следующие последствия:

- сделка может быть признана недействительной (п. 2 Информационного письма № 165). При этом, стороны недействительной сделки не вправе требовать ее регистрации в судебном порядке;

- стороны не вправе ссылаться на сохранение сделки при изменении собственника вещи.

По вопросу о том, на основании каких норм сторона может требовать возврата имущества по недействительной сделке, существует две позиции судов.

Согласно первой позиции судов, при признании сделки недействительной собственник вправе истребовать имущество на основании ст. 167 ГК РФ, а не ст. 301 ГК РФ.

Согласно второй позиции судов, при признании сделки недействительной собственник вправе истребовать имущество согласно ст. 301 ГК РФ.

При признании сделки незаключенной сторона вправе истребовать имущество согласно ст. 301 ГК РФ.

При признании сделки незаключенной имущество возвращается на основании норм о неосновательном обогащении.

Течение срока исковой давности в части истребования имущества из чужого незаконного владения, находящегося у лица во владении и пользовании без заключенной сделки, начинается со дня, когда закончился срок, установленный в требовании титульного владельца об освобождении этого имущества.

⁷¹ Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 28.01.2016 г. № Ф01-5694/2015 по делу № А82-7559/2014 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

Собственник, который передал имущество по незаключенной сделке, при рассмотрении спора о возврате такого имущества не обязан доказывать свое право собственности на него.

2.3. Правовые последствия уклонения стороны от государственной регистрации сделки с недвижимостью, влияющие на отношения сторон с третьими лицами

Определенные последствия имеет уклонение стороны от государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом и для третьих лиц.

Так п. 2 ст. 609 ГК РФ предусмотрены обязательные требования к форме договоров аренды недвижимого имущества, заключенные на срок более одного года, которые подлежат заключению в письменной форме и обязательной государственной регистрации. Однако в соответствии с п. 14 Постановления № 73 при отсутствии государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества, заключенного на срок более одного года, данный договор порождает соответствующие права и обязанности для сторон и становится для них обязательным к исполнению с момента его подписания. При этом отсутствие государственной регистрации такого договора аренды недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним лишает стороны права ссылаться на нормы такого договора аренды в отношениях с третьими лицами.

В соответствии с вводимой нормой Федерального закона от 29.12.2015 г. № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 391-ФЗ) можно сделать следующие выводы относительно дополнительного элемента формы договора аренды недвижимого имущества, заключенного на срок более одного года, подписанного доверительным управляющим.

Во-первых, п. 2 ст. 30 Закона № 122-ФЗ предусматривает распоряжение доверительным управляющим недвижимым имуществом. В соответствии со ст. 606 ГК РФ договор аренды предусматривает предоставление правомочий

только временного владения и пользования либо только пользования недвижимым имуществом. В данном случае доверительный управляющий не осуществляет правомочий по распоряжению объектом недвижимого имущества, а реализует только те правомочия собственника по владению и пользованию объектами недвижимого имущества, которые предоставлены ему на основании договора доверительного управления.

Во-вторых, передача имущества в доверительное управление в соответствии со ст. 38 ГК РФ возможна в отношении специальных субъектов (попечечных) - несовершеннолетних граждан или граждан, признанных ограниченно дееспособными, перечисленных в данной статье. Поэтому дополнительный элемент формы сделки, предполагающей распоряжение недвижимым имуществом на условиях такого доверительного управления, оправданно вводится законодателем для защиты интересов особых субъектов⁷².

Таким образом, договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок более одного года доверительным управляющим (юридическим лицом), возникший на основании договора доверительного управления, заключенного с другим юридическим лицом, не подлежит нотариальному удостоверению в соответствии с Законом № 391-ФЗ, а подлежит только государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В п. 14 Постановления № 73 сформулирован вывод о том, что в силу ст. 308 ГК РФ права арендатора по незарегистрированному договору не могут быть противопоставлены третьим лицам. Так, в соответствии с указанным пунктом арендатор не будет иметь преимущественного права на заключение договора на новый срок (п. 1 ст. 621 ГК РФ), а также возможности сохранить право продолжать арендовать имущество в случае смены собственника (п. 1 ст. 617 ГК РФ).

Например, судами было установлено, что спорный договор и договор уступки были заключены и исполнены обществом «Экспресс», обществом

⁷² Федотова А. Удостоверять или нет? // ЭЖ-Юрист. 2016. № 8. С. 2.

«Один», Абрамовой Н.В. и Абрамовым В.С. (в том числе в части оплаты спорного жилого помещения) за несколько лет до возбуждения дела о банкротстве, при этом ни общество «Экспресс», ни общество «Один» до открытия конкурсного производства не подвергали сомнению наличие у должника обязательства передать Абрамовой Н.В. и Абрамову В.С. спорное жилое помещение. При таких условиях отказ во включении их требования в реестр требований о передаче жилых помещений только по причине отсутствия регистрации спорного договора и договора уступки является необоснованным. Отсутствие регистрации упомянутых договоров не лишает добросовестного участника долевого строительства, оплатившего жилое помещение, права требовать от застройщика выполнения договора. Вместе с тем у такого участника долевого строительства не возникает иных специальных прав, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»⁷³, в том числе права залога, в соответствии со статьей 13 этого Закона, поскольку иное нарушало бы интересы третьих лиц, на защиту которых, также в части предупреждения о залоге, направлено требование о регистрации договора об участии в долевом строительстве.

Аналогичная правовая позиция, согласно которой отсутствие государственной регистрации договора не может являться основанием для неисполнения достигнутого сторонами соглашения, но при этом права сторон в отсутствие такой регистрации не могут быть противопоставлены третьим лицам, отражена в пункте 14 Постановления № 73.

Наличие у участника долевого строительства права требовать от застройщика исполнения договора, не прошедшего государственную регистрацию, не влечет освобождения застройщика от административной и

⁷³ Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1. (Ч. 1). Ст. 40.

иной ответственности за нарушение требований Закона № 214-ФЗ, в том числе в силу части 2.2 статьи 1 данного Закона⁷⁴.

Из данного правила согласно Информационному письму № 165 фактически введено исключение. Если будет установлено, что покупатель при приобретении имущества знал о наличии в отношении него незарегистрированного долгосрочного договора аренды, например был поставлен об этом в известность арендодателем (продавцом), то такой договор сохранит силу по правилам ст. 617 ГК РФ.

Так, покупатель в указанном случае не сможет потребовать выселения арендатора. Президиум ВАС РФ обосновал приведенную позицию следующим. Требование государственной регистрации договора аренды предусмотрено для того, чтобы создать возможность для третьих лиц, приобретающих недвижимость, получить информацию о существующих договорах аренды. Если эта цель достигнута при отсутствии государственной регистрации, ссылка покупателя на данное обстоятельство в силу ст. 10 ГК РФ является злоупотреблением правом, в случае когда он знал о наличии договора аренды. Покупатель, согласившись приобрести недвижимое имущество, находящееся во владении арендатора, фактически согласился и на сохранение обязательственных отношений, возникших из договора аренды.

Так, предприниматель Игуменов М.А. обратился в Арбитражный суд Ростовской области с иском к предпринимателю Богатыревой Е.С. и ООО «Ростов-Партнер» о государственной регистрации договора аренды от 26.10.2012.

Предприниматель Богатырева Е.С. предъявила предпринимателю Игуменову М.А. иск о взыскании неосновательного обогащения, из которых часть – это плата за фактическое пользование.

Определением от 18.06.2013 дела по названным искам объединены в одно производство.

⁷⁴ Постановление Президиума ВАС РФ от 12.03.2013 г. № 15510/12 по делу № А71-13368/2008 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

Решением от 02.10.2013, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда от 25.12.2013, в иске Игуменову М.А. отказано; по иску Богатыревой Е.С. с Игуменова М.А. в ее пользу взыскано неосновательное обогащение. Отказ в государственной регистрации договора аренды недвижимости между обществом «Ростов-Партнер» и Игуменовым М.А. суды мотивировали тем, что до продажи помещений Богатыревой Е.С. договор аренды не был зарегистрирован и в силу этого не является заключенным. По незаключенному договору у арендатора в отношении нового собственника не возникает права требовать продолжения арендных отношений. Установив, что до регистрации за Богатыревой Е.С. права собственности Игуменов М.А. вступил в фактическое пользование помещениями и впоследствии продолжал ими пользоваться до 31.07.2013, суды пришли к выводу о наличии у него неосновательного обогащения, размер которого (105 тыс. рублей в месяц) подтвержден заключением судебной экспертизы, проведенной по ходатайству Игуменова М.А.

Изучив материалы дела, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа не усматривает оснований для удовлетворения кассационной жалобы.

Пунктом 2 статьи 651 ГК РФ установлено, что договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В информационном письме № 165 указано, в частности, что, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают для третьих лиц после ее регистрации. Правила статьи 651 ГК РФ о моменте, с которого договор аренды недвижимости считается заключенным, означают, что договор аренды, существенные условия которого сторонами согласованы, но государственная регистрация не осуществлена, порождает не все последствия, на которые он направлен. Такой договор с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным

условиям влечет правовые последствия между ними. Сторона договора, не прошедшего государственную регистрацию, не вправе на этом основании ссылаться на его незаключенность, требовать выселения арендатора или игнорировать соглашение о размере арендной платы. В то же время незарегистрированный договор не может оказать влияние на права и интересы третьих лиц, не знавших о факте заключения договора аренды и о содержании его условий, так как целью государственной регистрации является создание возможности для третьих лиц знать о долгосрочной аренде. Лицо, которому вещь передана во владение по договору аренды, подлежащему государственной регистрации, но не зарегистрированному, по общему правилу не может ссылаться на его сохранение при изменении собственника. Исключением из этого правила являются случаи, когда покупатель недвижимости в момент приобретения знал о наличии договора аренды, несмотря на отсутствие государственной регистрации, и, приобретая имущество, фактически выразил согласие на сохранение обязательственных отношений, возникших из договора аренды (пункт 4 Информационного письма № 165).

Таким образом, Игуменов М.А. имел по отношению к стороне договора аренды (ООО «Ростов-Партнер») право требовать государственной регистрации договора и соблюдения его условий, однако не реализовал это право до отчуждения имущества новому собственнику. По отношению к Богатыревой Е.С., не являющейся стороной договора аренды, указанное право отсутствует, поскольку Игуменов М.А. не представлял доказательств наличия у покупателя информации о договоре аренды и не ссылаясь на такие обстоятельства в обоснование своего иска⁷⁵.

Выводы по второй главе:

1. Принудительная государственная регистрации сделки с недвижимостью в случае уклонения от стороны от такой регистрации является исцелением сделки от возможности признания сделки незаключенной.

⁷⁵ Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 28.05.2014 г. по делу № А53-6286/2013 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

2. При отсутствии государственной регистрации сделки возможны следующие последствия:

- сделка может быть признана недействительной;
- стороны не вправе ссылаться на сохранение сделки при изменении собственника вещи.

При признании сделки незаключенной сторона вправе истребовать имущество согласно ст. 301 ГК РФ, а при признании сделки незаключенной имущество возвращается на основании норм о неосновательном обогащении.

Собственник, который передал имущество по незаключенной сделке, при рассмотрении спора о возврате такого имущества не обязан доказывать свое право собственности на него.

3. Подлежащая государственной регистрации сделка, которая не была зарегистрирована, сохраняет свою силу после перехода права собственности на имущество, если сторона договора знала о наличии такой сделки.

Заключение

На основании изложенного в настоящей выпускной квалификационной работе, необходимо сделать следующие выводы.

В первой главе выпускной квалификационной работы были рассмотрены гражданско-правовые последствия несоблюдения формы сделки и формы и признаки уклонения стороны от государственной регистрации сделки с недвижимостью.

Анализ судебной практики, позволили последствия отсутствия государственной регистрации в сделках с недвижимостью, подразделить на:

- 1) последствия, влияющие на отношения сторон сделки:
 - принудительная государственная регистрация сделки с недвижимостью;
 - возврат имущества в связи с незаключенностью сделки с недвижимостью;
- 2) последствия, влияющие на отношения сторон сделки с третьими лицами.

Представляется, что поскольку дифференцированный подход к последствиям несоблюдения требований о государственной регистрации сделки не имеет ни научного, ни практического обоснования, целесообразно такие последствия унифицировать.

Термин «уклонение» является оценочным, поэтому при принятии решения об удовлетворении требований о принудительной государственной регистрации сделки с недвижимостью суды принимают во внимание конкретные обстоятельства дела. Анализ судебной практики позволяет ответить на вопрос о том, какие обстоятельства свидетельствуют или не свидетельствуют об уклонении стороны от регистрации. Кроме того, суды указывают, при каких условиях может быть вынесено решение о такой регистрации.

Уклонение возможно в двух формах:

- во-первых, действия (прямо выраженный отказ; обращение в регистрирующий орган с просьбой приостановить государственную регистрацию).

- во-вторых, бездействия: 1) при наличии в договоре порядка осуществления государственной регистрации; 2) при отсутствии в нем подобных условий.

Судебная практика под уклонением от государственной регистрации понимает бездействие стороны в сделке, подлежащей государственной регистрации, выраженное в невыполнении установленных законом или договором действий, необходимых для проведения государственной регистрации.

Признаками уклонения являются следующие обстоятельства:

- когда договором прямо не установлено, что государственная регистрация проводится до передачи имущества, и отсутствуют сроки, в течение которых она должна быть совершена, неисполнение обязанности передать недвижимое имущество является признаком уклонения от государственной регистрации перехода права собственности;

- отказ предоставить необходимые для государственной регистрации документы (помимо заявления), обоснованный невыполнением другой стороной каких-либо своих обязательств, если договором действия по государственной регистрации прямо не обусловлены исполнением этих обязанностей;

- возбуждение ни к чему не приведших дел о недействительности договора продажи, о его расторжении и т.п.;

- оставление без внимания обращения стороны по сделке к контрагенту с просьбой (требованием) оказать содействие в государственной регистрации;

- отчуждение имущества третьему лицу.

Необоснованность уклонения должна заключаться в том, что уклоняющаяся сторона по сделке пытается извлечь выгоду из отсутствия изменений в отношениях с третьими лицами.

Во второй главе выпускной квалификационной работы были рассмотрены отдельные виды правовых последствий, наступающих при уклонении стороны от государственной регистрации сделки с недвижимостью.

Было установлено, что принудительная государственная регистрации сделки с недвижимостью в случае уклонения от стороны от такой регистрации является исцелением сделки от возможности признания сделки незаключенной.

Видится обоснованной возможность исцеления незарегистрированной сделки не только на основании решения суда, но и по воле участников сделки, которые вправе самостоятельно определить необходимость признания сделки незаключенной либо дальнейшего исполнения сделки без применения последствий отсутствия государственной регистрации.

При отсутствии государственной регистрации сделки возможны следующие последствия:

- сделка может быть признана недействительной. При этом, стороны недействительной сделки не вправе требовать ее регистрации в судебном порядке;

- стороны не вправе ссылаться на сохранение сделки при изменении собственника вещи.

По вопросу о том, на основании каких норм сторона может требовать возврата имущества по недействительной сделке, существует две позиции судов;

- 1) при признании сделки недействительной собственник вправе истребовать имущество на основании ст. 167 ГК РФ, а не ст. 301 ГК РФ.

- 2) при признании сделки недействительной собственник вправе истребовать имущество согласно ст. 301 ГК РФ.

При признании сделки незаключенной сторона вправе истребовать имущество согласно ст. 301 ГК РФ. При признании сделки незаключенной имущество возвращается на основании норм о неосновательном обогащении.

Определенные последствия имеет уклонение стороны от государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом и для третьих лиц. В

частности, подлежащая государственной регистрации сделка, которая не была зарегистрирована, сохраняет свою силу после перехода права собственности на имущество, если сторона договора знала о наличии такой сделки.

Таким образом, необходимо упорядочить систему гражданско-правовых последствий несоблюдения государственной регистрации сделки, что будет отвечать интересам обеспечения стабильности гражданского оборота, защиты участников сделки от возможных злоупотреблений лиц, устраним конкуренцию применения тех или иных норм о последствиях отсутствия государственной регистрации сделки. В свою очередь, допущение законодателем возможности применения последствий уклонения стороны от государственной регистрации сделки наряду с возможностью ее исцеления одновременно будет отвечать принципам диспозитивности в гражданском праве.

Список использованных источников

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 г. № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ) // СЗ РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
4. Федеральный закон от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ (ред. от 30.03.2016) «Об исполнительном производстве» // СЗ РФ. 2007. № 41. Ст. 4849.
5. Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1. (Ч. 1). Ст. 40.
6. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ (ред. от 01.05.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.
7. Приказ Минэкономразвития России от 23.12.2013 г. № 765 (ред. от 26.03.2015) «Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, порядка присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер, форм свидетельства о государственной регистрации

права и специальной регистрационной надписи на документах, требований к заполнению свидетельства о государственной регистрации прав и специальной регистрационной надписи, а также требований к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме» // БНА федеральных органов исполнительной власти. 2014. № 46.

Научная литература

8. Агешкина Н.А., Баринов Н.А., Бевзюк Е.А., Беляев М.А., Бирюкова Т.А., Вахрушева Ю.Н., Гришина Я.С., Закиров Р.Ю., Кожевников О.А., Копьев А.В., Кухаренко Т.А., Морозов А.П., Морозов С.Ю., Серебренников М.М., Шадрина Е.Г., Юдина А.Б. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (постатейный) // СПС КонсультантПлюс. 2014.
9. Багаутдинов И.И. Гражданско-правовые последствия несоблюдения формы сделки // Вестник экономики, права и социологии. 2015. № 3. С. 122-126.
10. Болтанова Е. С. Договор купли-продажи недвижимости (общие положения): дис. ... к.ю.н. Томск, 2001. 198 с.
11. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость / Под общ. ред. В.Н. Соловьева. М., 2011. 422 с.
12. Дашевская М. Письменного договора нет, а отношения есть // Практический бухгалтерский учет. 2015. № 4. С. 76-78.
13. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // ВВАС РФ. 2009. № 11.
14. Майорова Л.А. Проблемы перфекции сделок с недвижимостью, подлежащих государственной регистрации // Актуальные проблемы права. 2013. № 2. С. 90-96.

15. Мандрюков А. Некоторые особенности разрешения споров о признании договоров незаключенными // Ревизии и проверки финансово-хозяйственной деятельности государственных (муниципальных) учреждений. 2014. № 5. С. 46-50.
16. Мейер Д. И. Русское гражданское право. Петроград, типография «Двигатель», 1914 г. [Электронный ресурс] // СПС Гарант, 2016.
17. Моргунов С.В. Отдельные вопросы защиты вещных прав // Законодательство. 2011. № 1. С. 17 – 18.
18. Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права: сборник статей / Отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2013. 421 с.
19. Путеводитель по договорной работе. Аренда зданий и сооружений. Рекомендации по заключению договора [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
20. Суханов Е.А. Гражданское право: в 4 т. Т. 1: Общая часть: учеб. М.: Волтерс Клувер, 2008. 847 с.
21. Федотова А. Удостоверять или нет? // ЭЖ-Юрист. 2016. № 8. С. 2.
22. Хаскельберг Б. Л. Консенсуальные и реальные договоры. Томск, 2003.
23. Шахматов В.П. Составы противоправных сделок и обусловленные ими последствия. Томск, 1967. 126 с.
24. Шеметова Н.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимость: момент возникновения права и особенности регистрации отдельных видов договоров // Вестник Северного (Арктического) федерального университета. Серия: Гуманитарные и социальные науки. 2014. № 4. С. 110-114.
25. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Изд-во «Статут», 2005. 623 с.
26. Ширинская Е.Ю. Сделки с недвижимостью: последствия несоблюдения требований о государственной регистрации // Юрист. 2005. № 1. С. 34-36.

Материалы юридической практики

27. Постановление Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 г. № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // ВВАС РФ. 2013. № 4.
28. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // ВВАС РФ. 2011. № 9.
29. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.11.2011 г. № 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // ВВАС РФ. 2012. № 1.
30. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г. (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // ВВАС РФ. 2010. № 6.
31. Постановление Президиума ВАС РФ от 05.02.2013 г. № 11371/12 по делу № А51-13175/2011 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
32. Постановление Президиума ВАС РФ от 05.02.2013 г. № 11906/12 по делу № А56-4194/2011 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
33. Постановление Президиума ВАС РФ от 12.03.2013 г. № 15510/12 по делу № А71-13368/2008 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
34. Постановление Президиума ВАС РФ от 04.10.2011 г. № 6325/11 по делу № А41-40307/09 «В удовлетворении иска о государственной регистрации перехода права собственности на комплекс сооружений производственной базы отказано правомерно, так как заявитель злоупотребил правом, поскольку мог ранее обратиться с иском о

государственной регистрации перехода права собственности на комплекс сооружений как возникшего из договора с организацией, признанной банкротом и уже исключенной из реестра юридических лиц» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

35. Определение ВАС РФ от 24.05.2012 N ВАС-5943/12 по делу № А07-5956/2011 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
36. Определение ВАС РФ от 08.02.2012 г. № ВАС-402/12 по делу № А59-4078/2010 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
37. Определение ВАС РФ от 03.03.2011 г. № ВАС-1763/11 по делу № А64-1521/2010 «В передаче дела по иску о государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости для пересмотра в порядке надзора судебных актов отказано, так как, удовлетворяя иск, суд исходил из того, что спорный договор заключен сторонами в соответствии с требованиями законодательства РФ, объект недвижимости передан покупателю по акту, уклонение ответчика от регистрации перехода права собственности подтверждено материалами дела» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
38. Определение ВАС РФ от 18.07.2011 г. № ВАС-6325/11 по делу № А41-40307/09 «Дело по иску о государственной регистрации перехода права собственности на комплекс сооружений передано для пересмотра в порядке надзора, так как судами установлено и материалами дела подтверждается, что покупатель по договору купли-продажи выполнил обязанность по оплате недвижимого имущества, что имущество было передано продавцом покупателю, а впоследствии покупателем лицу, которому было уступлено право требования» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
39. Определение ВАС РФ от 16.12.2011 г. № ВАС-15853/11 по делу № А43-29007/2010 «В передаче дела по иску о понуждении к исполнению договора купли-продажи земельного участка для пересмотра в порядке надзора судебных актов отказано, так как суд, удовлетворяя иск, пришел

к обоснованному выводу о том, что покупатели оплатили стоимость указанного в договоре земельного участка, однако продавец не исполнил принятое на себя обязательство по передаче спорного земельного участка по акту приема-передачи» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

40. Определение ВАС РФ от 25.04.2011 г. № ВАС-4693/11 по делу № А57-18010/2008 «В передаче дела по иску о государственной регистрации перехода права собственности на нежилое помещение для пересмотра в порядке надзора судебных актов отказано, так как суд, установив, что договор купли-продажи нежилого помещения сторонами исполнен и имущество передано покупателю, признал незаконным уклонение продавца от государственной регистрации перехода права собственности на спорное имущество, а потому удовлетворил заявленные требования» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
41. Определение ВАС РФ от 29.08.2011 г. № ВАС-10440/11 по делу № А40-67618/10-157-578 «В передаче дела по иску о государственной регистрации перехода к истцу права собственности на здание для пересмотра в порядке надзора судебных актов отказано, так как, удовлетворяя иск, суд исходил из расторжения договора купли-продажи и возврата имущества истцу, уклонения ответчика от совершения действий по перерегистрации перехода права собственности на упомянутую недвижимость» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
42. Определение ВАС РФ от 08.10.2008 г. № 12320/08 по делу № А40-53762/07-6-347 «В передаче дела по заявлению о государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимого имущества для пересмотра в порядке надзора судебных актов отказано, так как суд правомерно удовлетворил требования, поскольку ответчик не представил доказательств, подтверждающих передачу истцу документов, необходимых для государственной регистрации перехода права

- собственности на недвижимое имущество» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
43. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 г. № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // ВВАС РФ. 2014. № 4.
44. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // ВВАС РФ. 2001. № 4.
45. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.11.2015 г. № 18АП-12485/2015 по делу № А76-8933/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
46. Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 27.09.2011 г. по делу № А33-1432/2011 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
47. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2009 г. по делу № А41-2892/09 «В удовлетворении исковых требований о взыскании убытков в виде упущенной выгоды отказано правомерно, так как истец не доказал наличие и размер неполученного дохода, который он получил бы при осуществлении им хозяйственной деятельности посредством использования нежилых помещений на основании договора аренды» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
48. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 26.01.2016 г. № Ф02-7040/2015 по делу № А33-20554/2014 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
49. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 28.01.2016 г. № Ф01-5694/2015 по делу № А82-7559/2014 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

50. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 28.05.2014 г. по делу № А53-6286/2013 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
51. Постановление ФАС Поволжского округа от 24.07.2014 г. по делу № А55-24911/2013 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
52. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 21.03.2013 г. по делу № А79-306/2012 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
53. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 10.01.2012 г. по делу № А29-1108/2011 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
54. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 16.03.2012 г. по делу № А42-1410/2011 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
55. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 14.05.2012 г. по делу № А10-1900/2011 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
56. Постановление ФАС Московского округа от 21.09.2011 г. по делу № А40-93150/10-109-775 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
57. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 30.03.2011 г. по делу № А74-1994/2010 «В иске о государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи недвижимого имущества правомерно отказано, поскольку заключение между ответчиком и третьим лицом договора в отношении спорного имущества не может быть признано уклонением ответчика от государственной регистрации перехода права собственности в рамках обязательств, возникших между истцом и ответчиком, и, соответственно, не является поводом для принятия судом решения о регистрации перехода права в соответствии с ГК РФ» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
58. Постановление ФАС Московского округа от 21.02.2011 г. № КГ-А41/17807-10-1,2 по делу № А41-7454/10 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

59. Постановление ФАС Московского округа от 25.02.2011 г. № КГ-А41/334-11 по делу № А41-40307/09 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
60. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 26.09.2011 г. по делу № А11-7729/2010 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
61. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 25.07.2011 г. по делу № А56-41847/2010 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
62. Постановление ФАС Московского округа от 02.09.2010 г. № КГ-А40/8378-10 по делу № А40-141132/09-155-1023 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
63. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 09.07.2010 г. по делу № А32-2060/2005 «Суд не может указать в резолютивной части решения на признание состоявшимся перехода права собственности, точно так же, как не может признать за истцом право собственности, так как для возникновения такого права (для его перехода) необходим завершающий юридический факт сложного состава юридических фактов, на основании которого возникает право собственности на объект недвижимости - акт регистрации» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
64. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 09.11.2009 г. по делу № А11-202/2009 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
65. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 07.04.2009 г. № Ф04-1332/2009(1818-А46-11) по делу № А46-13783/2008 «Иск о взыскании неосновательного обогащения в виде уплаченного арендатором гарантийного депозита удовлетворен правомерно, поскольку подписанный между сторонами договор аренды недвижимого имущества не прошел государственную регистрацию и является незаключенным» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
66. Постановление ФАС Уральского округа от 21.10.2009 г. № Ф09-7736/09-С6 по делу № А76-3853/2009-22-249 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

67. Постановление ФАС Поволжского округа от 02.12.2009 г. по делу № А12-18747/2008 «В удовлетворении искового требования о государственной регистрации права собственности отказано правомерно, поскольку суд пришел к выводу об отсутствии оснований для регистрации, так как признал договор купли-продажи спорного имущества незаключенным в связи с отсутствием в нем условия об индивидуализации предмета сделки» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
68. Постановление ФАС Поволжского округа от 26.01.2009 г. по делу № А65-5514/2007 «Отказывая в удовлетворении иска о государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимого имущества, суд исходил из того, что вступившими в законную силу судебными актами, имеющими преюдициальное значение для настоящего дела, установлена правомерность включения спорного имущества в конкурсную массу ответчика и последующей реализации имущества на торгах в рамках конкурсного производства» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
69. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 30.12.2008 г. № Ф03-5978/2008 по делу № А59-768/2008-С10 «Срок исковой давности по требованию об освобождении помещения начинает течь не с момента, когда началось фактическое использование спорного имущества ответчиком, а с момента окончания срока, установленного в требовании об освобождении помещения, то есть с момента, когда истец узнал о нарушении своего права титульного владельца на спорное имущество» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
70. Апелляционное определение Саратовского областного суда от 08.04.2015 г. № 33-2066 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.