



Роман Сергеевич Бевзенко
профессор РШЧП,
кандидат юридических наук

Государственная регистрация сделок и последствия ее отсутствия: комментарий к ст. 164 и 165 ГК РФ

В статье комментируются положения Гражданского кодекса, посвященные регистрации сделок. Автор описывает генезис новых положений о регистрации сделок, связь между предыдущей судебной практикой и новеллами. Отстаивается взгляд на регистрацию сделок как на систему придания публичности информации о факте совершения сделки и ее содержании. Регистрация сделок в российском праве более не обладает конститутивным эффектом, который ей долгое время придавался судебной практикой.

Ключевые слова: регистрация сделок, противопоставимость зарегистрированных сделок, заключение договоров, понуждение к регистрации договора, сделки с недвижимостью

Roman Bevzenko

Professor at the Russian School of Private Law, PhD in Law

State Registration of Transactions and Consequences of Non-Complying with It: A Commentary to Articles 164 and 165 of the Civil Code of the Russian Federation

The article comments the provisions of the Russian Civil Code dealing with the registration of real property transactions. The author starts with the explanation of the origin of the renewed provisions of the Code and then proceeds to the connection between the previous case law and the new provisions of the Code. It is argued here that the only effect of the registration of a real property transaction is the publication of the information about the deal, the fact of its conclusion and its content. The registration is not required for the validity of the transaction. The transaction is in force before the registration. This means that the registration's effect is not substantive contrary to the long lasted position of the courts.

Keywords: registration of transactions, exigibility of registered transactions, formation of a contract, compulsory registration of a contract, real property transactions

Статья 164. Государственная регистрация сделок

- 1. В случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации.**
- 2. Сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации.**

Комментарий

Возможные цели государственной регистрации сделки. Государственная регистрация сделок, т.е. специальная процедура официальной фиксации факта совершения сторонами той или иной сделки, может вводиться законодателем для решения нескольких задач.

Во-первых, регистрация может быть установлена для целей проверки содержания сделки, соответствия ее условий закону, дееспособности сторон, наличия полномочий у лиц, действующих от имени сторон сделки, разъяснения неискушенным в правовых вопросах сторонам содержания и последствий сделки и проч. Строго говоря, в этом случае государственная регистрация сделки мало чем будет отличаться от нотариального удостоверения; по сути, единственное отличие будет состоять в субъекте (при нотариальном удостоверении им является нотариус, при регистрации сделки — чиновник регистрационного ведомства), совершающем от имени публичной власти те действия, которые в соответствии с законом необходимо совершить при осуществлении регистрационных процедур.

Во-вторых, регистрация сделок может быть введена законодателем для целей оглашения результата сделки, придания порожденным сделкой правовым последствиям эффекта публичности. При этом центр правовых усилий регистратора смещается с проверки содержания сделки на то, чтобы обеспечить доступность третьим лицам информации о факте совершения сделки и ее условиях. Это делается с целью создания для третьих лиц презумпции знания о факте совершения сделки и ее содержании (эффект публичности зарегистрированной сделки) и вменения правовых последствий зарегистрированной сделки всем третьим лицам, так как предполагается, что они действуют, зная о факте совершения зарегистрированной сделки и ее условиях.

Очевидно, что если законодатель выбирает в качестве основной цели регистрации сделок проверку ее содержания (и тем самым защиту интересов сторон), то отсутствие регистрации должно приводить к тому, чтобы сделка в принципе не считалась совершенной, не породила вообще никаких последствий. Иными словами, в этом случае регистрация является необходимым условием вступления сделки в силу (такую регистрацию обычно именуют конститутивной)¹.

Если же законодатель в качестве основной цели введения регистрации преследует обеспечение эффекта публичности сделки и ее правовых последствий, то отсутствие регистрации должно по идее приводить к тому, что третьи лица могут считать незарегистрированную сделку несовершенной, они не будут связаны ее правовыми последствиями; но при этом подобная сделка будет порождать правовые последствия в отношениях между ее сторонами (такая регистрация называется деклараторной).

Цели изначальной редакции норм ГК РФ о регистрации сделок. Легко заметить, что законодатель, вводя в 1990-х гг. во вновь принятый ГК РФ положения о регистрации сделок (в первую очередь сделок с недвижимостью), явно преследовал одновременно две цели.

Во-первых, ввести путем установления требования о государственной регистрации сделки суррогат обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью (которое было фактически отменено в те годы) и тем самым предоставить хотя бы какую-то защиту более слабым в правовом и общесоциальном смысле сторонам сделок с недвижимостью (прежде всего жилой), т.е. гражданам. Таковыми были нормы о государственной регистрации договоров купли-продажи жилых помещений (притом что купля нежилых помещений государственной регистрации как сделка не подлежала, регистрировался только переход права), мены жилыми помещениями, дарения, ренты, ипотеки.

Во-вторых, законодатель явно стремился ввести систему оглашения некоторых сделок, дабы защитить третьих лиц от неинформированного вступления в правовой контакт со сторонами этих сделок (например, требование о государственной

¹ Ср., например, конститутивный эффект государственной регистрации прав, установленный п. 2 ст. 8.1 ГК РФ («Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр...»). То есть права (например, на недвижимое имущество) возникают или прекращаются в результате внесения записей в реестр, а не просто в результате совершения тех или иных гражданско-правовых сделок.

регистрации договора аренды недвижимости было введено, чтобы защитить покупателей от возможного существования долгосрочной аренды, о которой им было бы неизвестно; требование о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве было введено, чтобы исключить возможность так называемых двойных продаж недвижимости в строящихся домах).

В ходе реформы ГК РФ судьба этих двух правовых решений сложилась по-разному. Большая группа сделок, ранее объявленных подлежащими регистрации (купля-продажа, обмен, дарение жилья, рента, ипотека, договоры об отчуждении исключительного права на регистрируемые объекты интеллектуальной собственности, лицензионные договоры, договоры коммерческой концессии и т.п.), была освобождена от нее серией поправок в ГК в течение 2013–2014 гг. Потенциально в отношении некоторых из них в будущем может быть возвращена обязательная нотариальная форма сделки. Последняя должна (по задумке разработчиков реформы ГК) стать способом защиты слабой стороны сделки от злоупотреблений другой стороны, которые могут выражаться в эксплуатации незнания слабой стороны о требованиях закона, непонимания ею экономических реалий и проч., а также исключения случаев обмана, подлогов, насилия над волей контрагента (формальная государственная регистрация сделки, осуществляемая чиновниками регистрационного ведомства, такую защиту обеспечить не способна).

При этом в отношении другой группы сделок сохранено требование о государственной регистрации договора (аренда земли, зданий, сооружений и помещений, участие в долевом строительстве, уступка прав из зарегистрированных договоров и др.). Но сначала судебная практика, а затем и законодатель в п. 3 ст. 433 ГК РФ довольно серьезно развили идею непротивопоставимости прав из незарегистрированных сделок (об этом подробнее будет рассказано ниже).

Какая модель действует в России? Из текста комментируемой нормы четко не видно, какую именно цель преследует отечественный законодатель, вводя положения о государственной регистрации некоторых категорий сделок.

Под правовыми последствиями сделки, которые упоминаются в п. 1 ст. 164, можно понимать и последствия в виде возникновения прав и обязанностей по сделке (т.е., условно говоря, последствия отсутствия регистрации можно понимать так: нет регистрации — нет сделки вообще), и отсутствие эффекта сделки для третьих лиц (т.е. если нет регистрации сделки, она не может быть противопоставлена третьим лицам).

До относительно недавнего времени судебная практика толковала эту норму как указание на полную незаключенность (несуществование) сделки, которая не прошла государственную регистрацию. Это подтверждалось и прежней редакцией п. 3 ст. 433 ГК, согласно которой договор, подлежащий государственной регистрации, считался заключенным только с момента такой регистрации. Кроме того, целый ряд специальных норм закона прямо указывал на то, что отсутствие регистрации сделки влекло ее недействительность (например, прежняя редакция п. 2 ст. 1028 ГК РФ).

Следует признать, что, вероятно, именно такое значение в действительности придавалось комментируемой норме разработчиками ГК РФ при подготовке перво-

начальной редакции Кодекса в первой половине 1990-х гг.: договор вообще не заключен, пока он не прошел необходимую регистрацию.

Однако для подавляющего большинства ситуаций такой подход оказался крайне неудобен. Возникали случаи, когда незарегистрированный договор мог исполняться годами и тем не менее считаться ничтожным или незаключенным.

Кроме того, такой подход затруднял заключение договоров аренды недвижимости или сделок по поводу регистрируемых объектов интеллектуальной собственности, право собственности (исключительные права) на которые в момент заключения договора еще не зарегистрировано. Так, регистрация договора аренды до появления в собственности арендодателя предмета аренды долгое время считалась невозможной. Стороны пытались решать эту проблему посредством заключения предварительных договоров аренды, в отношении которых закон не выдвигал требование государственной регистрации, переходя к заключению основного договора только после регистрации права на возведенный объект недвижимости. Это было крайне непрактично (хотя бы потому, что судебная практика не допускала осуществление каких-либо расчетов по предварительному договору), и оборот требовал формирования правовой возможности связывать себя полноценными обязательствами еще до появления самого объекта аренды (по модели аналогичной прямо допущенной законом возможности заключить договор купли-продажи еще не созданной или не приобретенной продавцом вещи)².

Ситуация довольно резко изменилась в последние годы. Речь идет о п. 3 ст. 433 ГК РФ о государственной регистрации договоров, вступившем в силу с 1 июня 2015 г. Норма устанавливает, что договор, подлежащий государственной регистрации, *для третьих лиц* считается заключенным с момента такой регистрации. Сделанный акцент на то, что договор должен рассматриваться третьими лицами как заключенный, только если он прошел государственную регистрацию, недвусмысленно дает понять, в чем состояла цель законодателя, вводящего требование о государственной регистрации тех или иных сделок.

При этом содержание п. 1 ст. 164 ГК РФ, говорящего о возникновении правовых последствий сделки с момента ее регистрации без уточнения о том, что речь идет о последствиях для третьих лиц, не претерпело изменений.

Воспринимать новую норму п. 3 ст. 433 ГК в качестве специальной по отношению к положениям п. 1 ст. 164 было бы ошибочно, так как это означало бы, что сфера применения п. 1 ст. 164 ГК — исключительно односторонние сделки. Но в действующем законе не упоминается ни одной односторонней сделки, которая подлежала бы государственной регистрации. Соответственно, не остается иного выбора, кроме как признать, что норма п. 3 ст. 433 ГК просто уточняет содержание п. 1 ст. 164, указывая прямо на то, какие правовые последствия без регистрации не возникают, а от обратного — на те, которые возникают. Кроме того, если принять во внимание то обстоятельство, что норма п. 3 ст. 433 ГК РФ является более поздней, сомнений в подлинной воле законодателя относительно последствий отсутствия государственной регистрации сделки не остается вовсе.

² См.: Договорное и обязательственное право (Общая часть): постатейный комментарий к статьям 307–453 Гражданского кодекса Российской Федерации / отв. ред. А.Г. Карапетов. М., 2017. С. 992.

Таким образом, с учетом положений п. 3 ст. 433 ГК РФ норму п. 1 ст. 164 следует интерпретировать в том смысле, что наступление правовых последствий сделки, в отношении которой законодатель ввел требование о государственной регистрации, в виде эффекта этой сделки в отношении третьих лиц произойдет только после государственной регистрации. Однако эффект сделки в виде договорных прав и обязанностей сторон по отношению друг к другу возникает либо с момента достижения ими согласия по всем существенным условиям сделки в установленной законом или соглашением сторон форме (простой письменной или нотариальной), либо — если договор является реальным — с момента передачи вещи, служащей предметом сделки.

По сути, государственная регистрация (в отличие от соблюдения формы сделки) является опцией для сторон: они вправе совершить сделку, но не придавать ей эффект публичности, если полагают, что необходимости в противопоставлении сделки третьим лицам в будущем не возникнет. Например, материнская компания передает дочерней компании в аренду на длительный срок здание; при этом стороны осознают, что здание составляет основной актив бизнеса данной предпринимательской группы и вряд ли будет отчуждено в будущем. Таким образом, у них нет стимулов тратить время и деньги на государственную регистрацию договора аренды, ведь он будет связывать их, создавая действительное правовое основание для пользования зданием и уплаты арендных платежей, и без нее.

Примеры применения: аренда. В соответствии с п. 2 ст. 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок 1 год и более, подлежит государственной регистрации. В этой норме прямо указывается на то, что такой договор считается заключенным с момента регистрации.

Это может навести на мысль о том, что норма п. 2 ст. 651 ГК является специальной по отношению к вступившему в силу 1 июня 2015 г. положению п. 3 ст. 433 ГК, установившему принцип непротивопоставимости третьим лицам незарегистрированных сделок. Но этот вывод будет неверным. Дело в том, что норма п. 2 ст. 651 ГК еще до реформы стала интерпретироваться судами вопреки ее буквальному смыслу через призму теории непротивопоставимости незарегистрированных сделок. ВАС РФ закрепил подход, согласно которому правило о заключенности договора аренды только с момента регистрации толкуется как указание на отсутствие у такого договора правового эффекта в отношении лишь третьих лиц. Сами же стороны согласно позиции ВАС связаны договорными узами с момента заключения договора, который действует в отношении сторон даже при отсутствии государственной регистрации³.

Изначально ВАС РФ признавал наличие договорных связей из незарегистрированных сделок лишь в ситуации, когда незарегистрированный договор исполняется сторонами. Так, в постановлении Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 было указано: «В силу статьи 308 ГК РФ права, предоставленные лицу, пользующемуся имуществом по договору аренды, не прошедшему государственную регистрацию,

³ См.: постановления Президиума ВАС РФ от 08.04.2008 № 1051/08, от 06.09.2011 № 4905/11; п. 14 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73, п. 2 и 3 информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165; определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 16.02.2017 № 309-ЭС16-14273.

не могут быть противопоставлены им третьим лицам. В частности, такое лицо не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок (пункт 1 статьи 621 ГК РФ), а к отношениям пользователя и третьего лица, приобретшего на основании договора переданную в пользование недвижимую вещь, не применяется пункт 1 статьи 617 ГК РФ».

Еще чуть позже, в информационном письме Президиума от 25.02.2014 № 165 (далее — письмо № 165), ВАС РФ признал такой договор в принципе порождающим правовой эффект в отношении его сторон с момента заключения при отсутствии регистрации уже независимо от того, началось исполнение или нет.

Таким образом, идея о том, что государственная регистрация договора аренды осуществляется для целей противопоставления прав арендатора недвижимости третьим лицам и является необходимым условием не вступления договора в силу, а лишь приобретения той самой противопоставимости, утвердилась в судебной практике еще до 1 июня 2015 г.

Соответственно, для третьих лиц договор аренды здания или сооружения будет считаться заключенным с момента регистрации. Это означает, что все третьи лица будут связаны внешними эффектами договора аренды лишь при условии и с момента государственной регистрации этого договора⁴. К таким внешним эффектам, т.е. правам арендатора, которые в силу указания закона могут быть противопоставлены третьим лицам, относятся: 1) следование аренды за вещь при смене собственника согласно ст. 617 ГК РФ; 2) преимущественное перед другими лицами право арендатора на заключение договора аренды на новый срок в соответствии со ст. 621 ГК РФ; 3) защита владения арендатора против третьих лиц, вытекающая из ст. 305 ГК РФ.

Однако обязательственные отношения между сторонами договора аренды возникнут с момента его заключения (с момента подписания в присутствии сторон или возврата оференту, направившему оферту в виде подписанных экземпляров, подписанного другой стороной экземпляра договора). Например, обязанность арендодателя передать предмет аренды в срок, указанный в договоре, возникает не с момента государственной регистрации договора аренды, а с момента его подписания, так как это положение не затрагивает третьих лиц.

Равным образом обязанность арендатора уплачивать арендную плату никак не связана с государственной регистрацией договора аренды, поэтому она возникает с момента подписания договора аренды (если им не установлен иной момент, с которого возникают денежные обязательства арендатора).

Взаимные обязательства арендатора и арендодателя, связанные с неотделимыми улучшениями предмета аренды, также не имеют никакого отношения к внешним

⁴ Более сложным является вопрос о том, имеет ли эффект (а если имеет, то в каких случаях) против третьих лиц договор аренды недвижимости, который в силу положений закона вообще не подлежит государственной регистрации (например, договор аренды недвижимости, заключенный на срок до одного года, или без указания срока). В целом, как представляется, соответствующие споры должны решаться исходя из того, могли ли третьи лица знать о наличии договора аренды (например, из того, что арендатор осуществляет владение арендованной вещью под собственной вывеской, и проч.).

эффектам аренды, поэтому они возникают с момента подписания договора и существуют, даже если договор аренды недвижимости так и не был зарегистрирован.

Примеры применения: участие в долевом строительстве. Аналогичным образом судебная практика относится и ко второму случаю, в котором законодатель вводит государственную регистрацию сделки с недвижимостью. Речь идет о договоре участия в долевом строительстве. Согласно ч. 3 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон об участии в долевом строительстве) такой договор подлежит обязательной государственной регистрации.

Как и в случае с похожей нормой п. 2 ст. 651 ГК РФ, судебная практика еще до появления в Кодексе п. 3 ст. 433 истолковала его через призму теории непротивопоставимости. В соответствии с практикой Президиума ВАС РФ государственная регистрация договора участия в долевом строительстве рассматривается как способ придания эффекта публичности договорным отношениям дольщика и застройщика во избежание так называемых двойных продаж (заключения договоров участия в долевом строительстве в отношении одной и той же недвижимости с несколькими лицами). Иными словами, для того чтобы дольщик мог противопоставлять третьим лицам свои права по договору с застройщиком (право требовать передачи в собственность помещения именно ему), этот договор должен быть зарегистрирован⁵. Однако внутренние правоотношения застройщика и дольщика возникают с момента подписания договора и действуют даже при отсутствии регистрации. Например, обязанности застройщика по отношению к дольщику, установленные законом или договором, возникают с момента подписания договора, но не его регистрации; равным образом обязанности дольщика совершить те или иные действия также должны считаться существующими с момента заключения договора.

В постановлении от 12.03.2013 № 15510/12 Президиум ВАС РФ признал, что требование дольщика в отношении застройщика о передаче жилого помещения может быть установлено в реестре кредиторов застройщика даже в случае, если договор участия в долевом строительстве не прошел государственную регистрацию: «Отсутствие регистрации... 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 Законом № 214-ФЗ, 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».

Судебная практика развивалась в этом ключе, хотя ч. 3 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве до сих пор указывает на то, что договор участия в долевом строительстве считается заключенным с момента его государственной регистра-

⁵ См.: постановление Президиума ВАС РФ от 12.03.2013 № 15510/12; этот подход был поддержан и Верховным Судом, см.: определение Судебной коллегии по административным делам ВС РФ от 25.05.2016 № 35-КГ16-2.

ции. Иначе говоря, здесь имеет место коллизия, аналогичная той, которая возникла между новой нормой п. 3 ст. 433 и п. 2 ст. 651 ГК РФ применительно к аренде недвижимости. С учетом новой редакции п. 3 ст. 433 есть все основания придерживаться такой же практики, которая сложилась в спорах из договора аренды недвижимости.

Примеры применения: уступка и перевод долга. В соответствии с п. 2 ст. 389 ГК РФ соглашение об уступке требования по сделке, требующей государственной регистрации, должно быть зарегистрировано в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом. Из п. 4 ст. 391 Кодекса следует, что это правило также подлежит применению и к переводу долга. При этом, судя по тексту закона, регистрации подлежат именно договоры, предусматривающие уступку и перевод долга.

- А. Эти положения долгое время понимались довольно прямолинейно: считалось, что любые уступки либо переводы долгов из зарегистрированных договоров подлежат государственной регистрации и в отсутствие таковой не считаются состоявшимися (п. 12 информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59; далее — письмо № 59). Однако в настоящее время в связи с изменением взгляда на функцию государственной регистрации сделок и появления новой редакции п. 3 ст. 433 ГК такие взгляды должны быть, видимо, оставлены. Впрочем, нельзя не признать, что не совсем понятно, как идея непротивопоставимости будет работать в отношении уступки и перевода долга. Сама идея непротивопоставимости ранее в судебной практике высших судов в отношении таких договоров не прорабатывалась (основным поводом для ее введения были споры, возникающие из незарегистрированных договоров аренды недвижимости).

Если толковать нормы п. 2 ст. 389 и п. 4 ст. 391 ГК через призму п. 3 ст. 433 ГК и идеи непротивопоставимости, получается следующая линия рассуждений. Государственная регистрация уступки прав по сделкам, подлежащим государственной регистрации, необходима для того же, для чего вводится регистрация тех или иных сделок: чтобы придать передаче права, вытекающего из зарегистрированного договора, качество публичности и тем самым исключить возможность совершения двойных, тройных и т.д. сделок по поводу соответствующего блага. Например, государственная регистрация уступки прав из договора участия в долевом строительстве препятствует появлению двух и более лиц, претендующих на получение исполнения от застройщика; государственная регистрация уступки прав арендатора из договора аренды недвижимости препятствует появлению двух и более арендаторов. Иначе, например, один и тот же участник долевого строительства мог бы уступить свои права разным лицам несколько раз. В результате действия этих правил приобретатель прав всегда имеет возможность свериться с данными реестра и установить, что он имеет дело либо с первоначальной стороной по соответствующему договору, либо с тем, кто приобрел эти права в результате уступки.

Иначе говоря, в отношении государственной регистрации уступок подлежат применению те же правила, что и в отношении государственной регистрации самих договоров: для всех третьих лиц уступка будет считаться совершенной только с момента регистрации. Однако в отношениях cedentа и цессионария соглашение об уступке производит эффект с момента его заключения. Иными словами, заявлять

третьим лицам (например, потенциальным покупателям или залогодержателям этого права) о том, что именно ему, а не cedentu отныне принадлежат права по договору, зарегистрированному в реестре, цессионарий сможет лишь с момента, когда в реестре будет зарегистрирована уступка. Однако его обязательственные отношения с cedентом возникнут с момента подписания соглашения об уступке. Равным образом тот цессионарий, который зарегистрировал уступку, будет иметь приоритет в отношении конкурирующего цессионария, пусть даже подписавшего соглашение об уступке раньше (в этом случае регистрация уступки решает актуальную и довольно сложную для отечественного правопорядка проблему датирования сделок задним числом).

Таким образом, приобретать права по договорам, подлежащим регистрации, не у того, кто зарегистрирован в реестре как кредитор по уступаемому обязательству из этого договора, крайне рискованно: зарегистрированное как кредитор лицо в силу принципа противопоставимости третьим лицам прав по зарегистрированным сделкам всегда будет иметь возможность заявить о том, что контрактные права принадлежат именно ему, а не цессионарию, приобретшему их у неуправомоченного лица.

Не вполне, правда, понятно, зачем нужна государственная регистрация перевода долга и о каких третьих лицах здесь идет речь.

- Б.** Возникает также вопрос о том, должен ли признаваться в качестве третьего лица, которому не может быть противопоставлена незарегистрированная уступка, должник по уступаемому требованию.

Как известно, должник по уступаемому требованию согласно ГК уведомляется в ином порядке: через прямое извещение по правилам ст. 385 Кодекса. Таким образом, даже если бы уступка не подлежала оглашению, нормы ГК РФ об уведомлении должника об уступке (ст. 385) и об обязанности должника исполнить тому, на кого (как на нового кредитора) ему указал прежний кредитор, предоставляют должнику достаточную защиту. Соответственно, есть определенные основания исходить из того, что при уступке под третьим лицом по смыслу п. 3 ст. 433 ГК не должен пониматься должник (он является, если можно так выразиться, вторым лицом, а не третьим). В случае же перевода долга кредитор также не должен рассматриваться как третье лицо по смыслу п. 3 ст. 433 ГК, так как он либо дает согласие на перевод долга, либо сам является стороной договора о переводе долга (ст. 391 ГК).

Впрочем, все эти вопросы не имеют в российском праве какого-то ясного решения и требуют более серьезного изучения.

- В.** Также не вполне ясно, должны ли под третьими лицами по смыслу п. 3 ст. 433 ГК пониматься кредиторы сторон уступки или перевода долга. Могут ли, например, при банкротстве cedента кредиторы или действующий в их интересах арбитражный управляющий настаивать на включении требования к должнику в конкурсную массу cedента, несмотря на состоявшуюся ранее уступку требования из зарегистрированного договора, на том основании, что уступка вопреки нормам закона не была зарегистрирована. Зеркальная ситуация может сложиться и тогда, когда при переводе долга в банкротство впадает новый должник, а кредиторы отказыва-

ются мириться с установлением требования кредитора по данному обязательству в деле о банкротстве, ссылаясь на то, что перевод долга не был зарегистрирован и не может быть им (кредиторам нового должника) противопоставлен.

- Г. Довольно сложным является вопрос о том, подлежат ли государственной регистрации уступки любых прав из зарегистрированного договора (перевод любого долга из такого договора) либо регистрировать нужно (можно?) лишь уступку «главного» требования (или долга) из зарегистрированного договора в отношении того обязательства, которое имеет решающее значение для квалификации договора. Например, для аренды таковым является право арендатора пользоваться арендованной вещью; для договора участия в долевом строительстве — право требовать передачи жилья по итогам строительства. В рамках первого, универсального, подхода уступка любых прав (перевод любых долгов) потребует регистрации для целей противопоставления третьим лицам, даже если они касаются денежного обязательства. В рамках второго, ограничительного, подхода требование о регистрации уступки или перевода долга денежных обязательств касаться не будет.

На первый взгляд правильным следует признать первый подход. В его пользу, в частности, свидетельствуют уже упомянутый п. 12 письма № 59 и п. 14 информационного письма Президиума ВАС РФ от 28.01.2005 № 90. Такое решение следует хотя бы из того, что никаких изъятий из правил о регистрации уступки, известных другим правопорядкам (например, о том, что уступка арендной платы за будущий период, превышающий определенное количество лет, подлежит регистрации), наш закон не содержит.

Вместе с тем последовательное проведение такого подхода способно привести к не вполне разумным решениям: к примеру, если арендодатель задумает уступить право требовать уплаты просроченной арендной платы, то соответствующее соглашение должно быть зарегистрировано; даже если дольщик по договору участия в долевом строительстве уступит право на взыскание с застройщика, просрочившего исполнение по договору, законной неустойки, такая уступка тоже будет подлежать государственной регистрации для противопоставления третьим лицам. Представляется более логичным ограничительное истолкование указанных норм и отказ от применения п. 2 ст. 389 и п. 4 ст. 391 ГК о государственной регистрации к договорам уступки или переводу долга в отношении уже просроченного денежного обязательства.

Однако если кредитор осуществляет уступку будущих денежных требований в отношении своего контрагента, то регистрация такой уступки во избежание возможных споров будет крайне целесообразна. В сохранении требования о регистрации в отношении уступки будущих денежных требований может быть такая логика. Представим, что собственник-арендодатель уступил все свои будущие требования об уплате арендной платы третьему лицу, а затем продает предмет аренды новому собственнику, не сообщив о том, что финансовые потоки от арендаторов уже уступлены заранее третьему лицу, и новому собственнику придется мириться с сохранением арендатора по правилам ст. 617 ГК, не получая ни копейки. Очевидно, что эта ситуация не очень справедливая. Безусловно, покупатель может отказаться от договора купли-продажи и потребовать возмещения убытков. Но продавец к этому моменту может быть уже неплатежеспособен. В этом контексте требование о реги-

страции уступки под страхом невозможности противопоставить ее третьему лицу (в данном примере покупателю недвижимости) может выполнять полезную функцию. Впрочем, и этот вопрос в российской судебной практике пока не разрешен.

Также нет ясности в том, применяется ли данная логика (разграничение будущих и созревших денежных требований) к ситуации перевода долга.

Государственная регистрация и форма сделки. Государственная регистрация не является формой сделки и не входит в ее фактический состав. Это следует, в частности, из положений п. 2 ст. 165 ГК РФ: «Если сделка совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации...»

Иными словами, законодатель не рассматривает отсутствие государственной регистрации сделки как нарушение ее формы, которое влечет за собой последствия, указанные в ст. 162 и 163 ГК РФ.

Поэтому, например, положения п. 2 ст. 429 и п. 5 ст. 429.2 ГК о том, что предварительный договор должен иметь ту же форму, что и основной, а опцион на заключение договора — ту же форму, что и заключаемый на его основании договор, не должны пониматься таким образом, что предварительный договор (или опцион) на заключение долгосрочного договора аренды здания должен проходить государственную регистрацию (п. 14 письма № 59).

Отмирание государственной регистрации сделки: ретроспектива. В первоначальной редакции ГК содержалось довольно много норм, введивших государственную регистрацию сделок как с недвижимостью, так и с объектами интеллектуальной собственности (например, ст. 558, 560, 574, 584, 1232, 1234, 1235). Однако в настоящее время в ходе реформы Кодекса почти все нормы о государственной регистрации сделок были отменены, а центральное место как объект регистрации занял переход прав на недвижимость либо результаты интеллектуальной деятельности или возникновение тех или иных обременений таких прав (см. в особенности ст. 8.1 ГК РФ).

Так, в силу п. 5 ст. 3 Федерального закона от 21.12.2013 № 367-ФЗ и п. 1 ст. 339.1 ГК РФ с 1 июля 2014 г. регистрации подлежит не договор ипотеки, а обременение в виде залога недвижимости. В случае с сервитутом регистрации также подлежит не соглашение об установлении сервитута, а само вытекающее из такого соглашения ограниченное вещное право (п. 1 ст. 131 ГК РФ). В соответствии со ст. 1232 ГК РФ при отчуждении подлежащего регистрации исключительного права на объект интеллектуальной собственности, а также при залоге такого права или предоставлении права использования такого объекта по лицензионному договору регистрации подлежит не договор (купли-продажи, залога, лицензионный и т.п.), а переход права, возникновение права залога или предоставление права использования.

Это связано с тем, что прежний подход — регистрация прав на указанные объекты (всегда) и сделок с ними (в некоторых прямо установленных законом случаях) — основывался на смешении двух типов регистрационных систем: транскрипционно-инскрипционной (французской), предполагающей регистрацию (всех) сделок

с недвижимостью, и системой поземельных книг (немецкой), в основе которой лежит идея регистрации прав на недвижимость.

Первая регистрационная система изначально была основана на посубъектном принципе регистрации (когда информация о сделках располагается в разделах реестра, открываемых в алфавитном порядке на каждого покупателя, залогодержателя и проч.); вторая система имеет в своей основе пообъектную регистрацию, когда на каждый объект недвижимости заводится отдельная поземельная книга, в одном из разделов которой ведутся записи о собственности на соответствующую недвижимость и ее переходе.

В целом пообъектная система регистрации прав была признана разработчиками реформы ГК РФ более удобной для оборота, и поэтому с 1 марта 2013 г. (дата вступления в силу Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ, открывшего реформу Кодекса) началась фактически процедура демонтажа правил о регистрации договоров и переход исключительно на систему регистрации прав на имущество. Вновь вводимые правила о регистрации также учитывают это и предполагают регистрацию прав (обременений), но не сделок, на основе которых они возникают (ср., например, новые правила о государственной регистрации найма жилых помещений (п. 2 ст. 674 ГК РФ) как обременения (но не договора!)).

Тем не менее, как было показано выше, осталось несколько случаев, когда закон продолжает говорить о регистрации именно договора (долгосрочная аренда недвижимости, участие в долевом строительстве, а также уступка прав или перевод долга из двух указанных видов договоров). Так что процесс отмирания института государственной регистрации сделки пока не завершен. И следы сосуществования двух регистрационных моделей в российском праве сохраняются.

Поэтому регистрацию сделок следует отличать от многочисленных случаев, когда регистрации подлежит переход права на то или иное имущество либо возникновение обременения. В частности, в соответствующих реестрах должны быть зарегистрированы возникновение, изменение или прекращение прав на недвижимость, на доли в ООО, а также на ряд объектов исключительных прав. В силу п. 2 ст. 8.1 ГК РФ «права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом». В указанных ситуациях необходима регистрация прав, перехода прав, возникновения обременения, но сделка считается совершённой независимо от отсутствия регистрации.

Нормативное основание для государственной регистрации сделки. В силу ст. 164 и п. 3 ст. 433 ГК государственная регистрация сделок осуществляется, только если закон прямо объявил сделку подлежащей регистрации. В случае если законодатель не предусмотрел государственную регистрацию договора соответствующего вида, стороны не вправе обращаться с заявлением о регистрации совершенной ими сделки (п. 1 письма № 59).

Из этого со всей очевидностью следует, что стороны не могут самостоятельно установить обязательную регистрацию сделки, в отношении которой законодатель таковой возможности не установил.

Возникает и другой вопрос: могут ли стороны закрепить в договоре, который в силу закона подлежит государственной регистрации, что регистрация этого договора не допускается и никто из сторон не обязан за ней обращаться в соответствующий орган? Применительно к договорам участия в долевом строительстве это кажется невозможным в ситуации, если покупателем является потребитель. Но в случае с арендой недвижимости, а также с договором участия в долевом строительстве, заключенным с покупателем-коммерсантом, такая опция, вероятнее всего, должна допускаться. Подробнее об этом будет рассказано в комментарии к п. 2 ст. 165 ГК.

Отличие от учета договоров. Государственную регистрацию сделок, установленную федеральным законодателем, следует отличать от учета тех или иных договоров, правила о котором вводились (или могут быть введены) местными органами власти. Такой учет осуществляется в статистических целях, в рамках проведения мероприятий по социальной политике и проч. Каких-либо частноправовых последствий его наличие либо отсутствие не влечет (п. 2 письма № 59).

Регистрация нескольких сделок в отношении одного и того же объекта. Наличие зарегистрированной сделки не может само по себе создавать препятствия для государственной регистрации другой сделки с тем же имуществом — например, вполне возможна аренда одной и той же вещи двумя арендаторами, которые будут использовать вещь с разной целью (см. п. 13 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73). Это связано с тем, что такие договоры, заключенные одним лицом с несколькими контрагентами по поводу одной и той же вещи, порождают лишь конкурирующие обязательства этого лица перед контрагентами; факт наличия нескольких сделок по поводу одного и того же предмета не влечет за собой их недействительность.

Однако законодатель может установить, что наличие зарегистрированной сделки с имуществом может являться основанием для отказа в государственной регистрации второй сделки с тем же имуществом (см. п. 38 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; далее — Закон о государственной регистрации недвижимости). Это будет означать, что такой договор участия в долевом строительстве, в регистрации которого было отказано в связи с наличием записи о другом договоре в отношении того же объекта, будет считаться заключенным между сторонами, породит ответственность застройщика перед дольщиком, но не сможет быть противопоставлен лицу, уже зарегистрировавшему свой договор в реестре.

Учет добросовестности третьего лица. Текущая судебная практика довольно противоречиво решает вопрос о том, достаточно ли простого факта отсутствия регистрации сделки, чтобы она не имела эффекта против третьих лиц, либо же третьи лица помимо этого также должны быть добросовестными и не знать о наличии такого договора из иных источников.

Здесь необходимо обратить внимание на правила ГК РФ о регистрации прав. В соответствии с абз. 2 п. 6 ст. 8.1 отсутствие записей в реестре имеет значение только для тех, кто не знал и не должен был знать о недостоверности реестра, т.е. добросовестных лиц; лица, знавшие или должны были знать о действительном положении дел, не могут ссылаться на записи в реестре. Это положение напрямую

неприменимо к регистрации сделок, но заставляет задуматься о применении его по аналогии закона.

Может ли новый собственник, купивший предмет аренды, возразить против сохранения договора аренды со ссылкой на то, что такой договор заключен на срок 1 год или более, но не прошел регистрацию, а значит, не может быть ему противопоставлен, если доказано, что этот собственник знал о наличии арендатора и условиях заключенного с ним договора в момент покупки здания? Может ли новый арендатор, зная о наличии прежнего арендатора, возражать против иска последнего о переводе прав и обязанностей по договору аренды из-за нарушения преимущественного права последнего, положив в основу своих возражений отсутствие регистрации у прежнего договора?

Норма п. 1 ст. 164 ГК об этом умалчивает, так как в ней идея непротивопоставимости прямо и недвусмысленно не отражена и привносится за счет применения специальной нормы п. 3 ст. 433 ГК.

Но и в п. 3 ст. 433 ГК РФ, которым была введена доктрина непротивопоставимости третьим лицам незарегистрированных договоров, нет указания на то, что это положение действует исключительно в отношении добросовестных лиц. В постановлении Пленума ВАС РФ от 25.12.2013 № 98 (относительно незарегистрированных договоров аренды, заключенных в период со 2 по 3 марта 2013 г.) указание на то, что такие договоры непротивопоставимы только добросовестным лицам, также отсутствует.

В то же время в п. 4 письма № 165 Президиум ВАС все же подчеркнул, что принцип непротивопоставимости незарегистрированных сделок работает только против добросовестных третьих лиц.

Надо полагать, что именно такой подход сохраняет право на существование и сейчас, особенно с учетом п. 1 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25, согласно которому положения ГК РФ, законов и иных актов, содержащих нормы гражданского права (ст. 3 ГК РФ), подлежат истолкованию в системной взаимосвязи с основными началами гражданского законодательства, закрепленными в ст. 1 ГК РФ, п. 4 которой содержит правило о том, что никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения. Иными словами, формализм положения п. 3 ст. 433 ГК РФ в отношении непротивопоставимости незарегистрированного договора третьим лицам может быть смягчен применением п. 4 ст. 1 и ст. 10 ГК РФ.

Необходимо окончательно определиться, идет ли речь только о ситуации, когда третье лицо достоверно *знало* о наличии пусть и незарегистрированной сделки, или для отступления от принципа противопоставимости лишь зарегистрированной сделки можно также доказать, что контрагент *должен был* знать о сделке.

Президиум ВАС РФ в письме № 165, видимо, вполне осознанно подчеркивал, что для противопоставления незарегистрированного договора аренды третьему лицу необходимо, чтобы оно *знало* об аренде. Указания «должен был знать» здесь нет.

Представляется, что стандарт должен быть таким: незарегистрированная сделка (например, договор аренды) может быть все-таки противопоставлена третьему лицу (например, покупателю предмета аренды), если доказано, что третье лицо *знало* о сделке и ее условиях или *заведомо* (т.е. без каких-либо сомнений) *должно было об этом знать* (например, являлось близким родственником одной из сторон).

Иначе говоря, обвинить третье лицо в недобросовестности можно при наличии доказательств заведомо недобросовестного поведения (умысла или грубой неосторожности). Если же речь идет лишь о неосторожности, называть третье лицо недобросовестным вряд ли возможно. Например, если покупатель приобрел квартиру, не опросив соседей и не убедившись, что в квартире никто не проживает, или, найдя в квартире какое-то постороннее лицо, был заверен продавцом (но не самим проживающим лицом!) в том, что это дальний родственник заехал на выходные, его, наверное, можно обвинить лишь в неосторожности. Но вряд ли он является недобросовестным для целей применения обсуждаемого критерия противопоставимости незарегистрированных сделок.

Вывод о том, что к *знанию* о наличии незарегистрированной сделки фактически приравнивается и *заведомое знание*, следует из процессуальных правил о доказывании, действующих в гражданском (в широком смысле этого слова) процессе: стандарт доказывания «баланс вероятностей» (т.е. «скорее факт имел место, чем не имел») означает, что факт знания о сделке заинтересованная сторона может доказать, приведя в его подтверждение обстоятельства, которые будут свидетельствовать о том, что лицо скорее всего знало о факте заключения незарегистрированной сделки; если контраргумент не будет представлен процессуальным оппонентом, то вследствие действия норм процессуального права о доказывании доказанное «заведомо должен был знать» превратится (с точки зрения процессуального права) в «знал».

Применительно к ситуации продажи предмета аренды тот факт, что покупатель знал (или заведомо не мог не знать) о незарегистрированном договоре аренды и его долгосрочном характере, но, невзирая на это, приобрел недвижимое имущество, свидетельствует о его молчаливом согласии с тем, что в его отношениях с арендатором будут применяться положения ст. 617 ГК РФ, и договор аренды сохранится. Такое решение в большей степени соответствует поиску баланса интересов нового собственника и стороны незарегистрированной сделки.

Публично-правовой аспект. Непротивопоставимость незарегистрированной сделки третьим лицам в частноправовых отношениях не означает, что точно такой же эффект она должна иметь в публично-правовых отношениях. Если публичное право связывает те или иные последствия именно с зарегистрированной сделкой (например, право на получение лицензии на торговлю алкоголем и проч.), то требование публичного органа представить именно зарегистрированный договор должно обсуждаться не сквозь призму комментируемой статьи и положений п. 3 ст. 433 ГК РФ, но через нормы публичного права, выдвигающего определенные требования к договору, представляемому в публичный орган для тех или иных целей.

Однако же если публичное право не связывает правовые последствия именно с государственной регистрацией сделки, то они должны наступать вне зависимости от

того, прошла ли сделка государственную регистрацию. Например, незарегистрированный договор аренды должен производить такие же налоговые последствия, как и зарегистрированный.

Изменение зарегистрированной сделки. Приведенные выше конкурирующие правовые теории, описывающие последствия регистрации сделки, имеют то же значение (конститутивное, придающее силу сделке в целом, и деклараторное, придающее силу сделке только в отношении третьих лиц) в ситуациях изменения и прекращения сделки.

История вопроса. Некоторое время назад на практике возник вопрос о том, следует ли регистрировать дополнительные соглашения к договорам, которые подлежат государственной регистрации? Он был порожден заложенным в ст. 131 и 164 ГК РФ принципом, в соответствии с которым зарегистрировать можно было только ту сделку, которая прямо в законе была названа подлежащей государственной регистрации. В связи с тем, что относительно дополнительных соглашений к зарегистрированным договорам не было специального указания на то, что такие сделки подлежат регистрации, судебная практика первоначально отвергала необходимость и возможность их регистрации. Однако впоследствии Президиум ВАС скорректировал подходы судов, признав возможность государственной регистрации дополнительных соглашений к зарегистрированным договорам (п. 9 письма № 59).

Принцип противопоставимости применительно к изменению зарегистрированной сделки. Применение п. 3 ст. 433 ГК при толковании п. 2 ст. 164 дает следующие результаты: если условия сделки, прошедшей государственную регистрацию, были изменены, то эти изменения вступят в силу для сторон сделки с момента заключения соответствующего соглашения, а для третьих лиц — с момента государственной регистрации изменений.

Так, если стороны изменили условие о размере арендной платы в договоре аренды недвижимости, прошедшем государственную регистрацию, но при этом не зарегистрировали дополнительное соглашение, то в отношениях между арендатором и арендодателем последний имеет право требовать от первого уплаты арендной платы в соответствии с условиями дополнительного соглашения (определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 16.02.2017 № 309-ЭС16-14273). Однако если вопрос о размере арендной платы будет обсуждаться в рамках отношения арендатора и третьего лица (например, покупателя либо залогодержателя арендуемого арендатором здания или помещения), то он должен быть решен в соответствии с тем условием об арендной плате, которое содержится в зарегистрированном договоре аренды недвижимости (правовая позиция, содержащаяся в п. 9 письма № 59, более не актуальна).

Прекращение зарегистрированной сделки. Должен ли так же решаться и вопрос относительно правовых последствий прекращения зарегистрированной сделки? Если прошедший регистрацию договор был расторгнут по решению суда или соглашению сторон (или сторона отказалась от него в одностороннем порядке) либо имелись иные основания для прекращения обязательств по договору, но это не было зарегистрировано в реестре, означает ли это, что договор по-прежнему

действует? Или же для сторон сделки он все же прекратился, но в отношении добросовестных третьих лиц, которые действуют, полагая, что зарегистрированный договор по-прежнему существует, он должен считаться существующим?

Для ответа на этот вопрос смоделируем следующий казус.

Представим, что договор аренды недвижимости был расторгнут его сторонами досрочно, но арендатор и прежний арендодатель не обратились в орган по регистрации, чтобы погасить запись о государственной регистрации договора аренды. Здание было приобретено третьим лицом, добросовестно полагавшим, что аренда действует (например, в момент приобретения собственности на здание арендатор еще не возвратил владение зданием), и рассчитывавшим на доход от платежей арендатора.

Если будет доказано, что покупатель не должен был знать о том, что договор аренды был расторгнут предыдущим собственником, возможно ли принуждение арендатора к исполнению договора в форме взыскания арендной платы до момента истечения срока договора? Кажется абсолютно очевидным, что на данный вопрос следует ответить отрицательно. «Воскрешение» прекращенного по правилам обязательственного права договора вряд ли возможно. Поэтому кажется вполне логичным, что п. 2 ст. 164 говорит только о необходимости регистрации изменения договора, но умалчивает о прекращении. На это указывает и исторический аргумент: даже в те годы, когда судебная практика исходила из того, что без регистрации договора нет самого договора, этот подход не распространялся на расторжение.

Тогда стоит задать иной вопрос: может ли добросовестный покупатель предмета аренды потребовать присуждения сторон договора аренды к возмещению убытков, возникших у такого покупателя в связи с тем, что договор аренды к моменту перехода собственности был фактически прекращен, но наличие в реестре записи о таком договоре ввело его в заблуждение и разрушило разумные ожидания?

Положительный ответ на этот вопрос должен быть несомненно поддержан в той ситуации, когда речь идет об иске к прежнему собственнику, который заверил покупателя о наличии действующего договора аренды, хотя знал о его прекращении. Данная ответственность будет носить договорный характер. В частности, покупатель может взыскать упущенную выгоду. Более того, он может вместо предъявления такого иска оспорить договор на основании правил ст. 179 ГК РФ об обмане. Очевидно, что продавец, зная о прекращении договора аренды и о том, что запись о таком договоре есть в реестре, был обязан раскрыть покупателю истинную картину. Если он этого не сделал, имеет место обман умолчанием.

Но представляется, что в некоторых случаях и арендатор может быть привлечен покупателем к ответственности, если будет доказано, что он соучаствовал с продавцом в обмане покупателя. Очевидно, однако, что в данном случае основанием для ответственности арендатора будут, скорее всего, положения деликтного права (глава 59 ГК РФ).

Статья 165. Последствия уклонения от нотариального удостоверения или государственной регистрации сделки

2. Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Уклонение от государственной регистрации сделки. Как уже упоминалось ранее, государственная регистрация сделок в России в настоящее время воспринимается в судебной практике и в новой редакции ГК (не в самом п. 1 ст. 164, а во вступившей в силу с 1 июня 2015 г. норме п. 3 ст. 433 ГК) как инструмент придания эффекта публичности (оглашения) для целей противопоставления третьим лицам прав, которые возникают из зарегистрированных сделок (деклараторная регистрация). Это означает, что сделка как юридический факт (совпавшее волеизъявление ее сторон) считается состоявшейся (совершённой) до момента ее государственной регистрации; последняя необходима лишь для того, чтобы придать сделке эффект противопоставимости ее правовых последствий третьим лицам⁶.

Этот концептуальный подход позволяет лучше объяснить суть комментируемой правовой нормы, согласно которой при уклонении одной из сторон от совершения необходимых для государственной регистрации сделки действий другая сторона вправе требовать регистрации сделки по суду. Данное право вытекает из того факта, что сделка считается совершённой и порождает правовые последствия и без регистрации. До самого последнего времени суды считали, что это право есть чуть ли не единственное правовое следствие совершения сделки, требующей регистрации на стадии до прохождения последней, и им приходилось делать некое исключение из правил ГК о незаключенности (п. 2 ст. 651) и недействительности (например, прежний п. 2 ст. 1028), чтобы примирить эти противоречия. Но теперь с учетом последних изменений закона и судебной практики объяснить данную норму становится намного проще. Право требовать регистрации сделки по суду есть один из многих правовых эффектов такой сделки, возникающих между сторонами незарегистрированной сделки, которая вступает в силу в момент ее совершения.

Цель принудительной регистрации. Сторона сделки, подлежащей регистрации, но не прошедшей ее, может иметь интерес в том, чтобы придать ей эффект публичности. Например, арендатор может быть заинтересован в том, чтобы все третьи лица считались знающими о наличии долгосрочной аренды недвижимости, чтобы в случае перехода права собственности на объект недвижимости договор аренды имел бы действие против нового собственника.

⁶ В прежней (до 01.09.2013) редакции п. 1 ст. 165 ГК РФ имелось указание на то, что в случаях, предусмотренных законом, сделка, не прошедшая государственную регистрацию, является ничтожной. В некоторых случаях именно такие последствия и были предусмотрены для незарегистрированных договоров (например, абз. 3 п. 1 ст. 10 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», установивший, что договор ипотеки, не прошедший государственную регистрацию, является ничтожным). Однако в ходе реформы ГК эта норма была исключена из Кодекса, что в целом соответствует поддержанной законодателем деклараторной концепции государственной регистрации сделок.

Дольщик по договору участия в долевом строительстве также заинтересован в регистрации договора, чтобы приобретенная им квартира в строящемся доме не была продана еще раз третьему лицу (в противном случае возникнет конкуренция требований покупателей).

Защищая эти интересы, законодатель наделяет сторону сделки, подлежащей регистрации, специальным иском о государственной регистрации сделки.

Диспозитивность. Возможность требовать регистрации сделки установлена в комментируемой норме по умолчанию. Является ли эта норма императивной или диспозитивной? Могут ли стороны в самой сделке договориться о том, что их сделка (например, договор аренды) не будет регистрироваться? Телеологическое толкование подталкивает к утвердительному ответу на последний вопрос применительно к договору аренды. Нет никаких логических или политико-правовых оснований запрещать сторонам договора аренды договариваться об ином. Если у сторон такого договора отсутствует намерение придать ему публичность, стороны сделки могут договориться; эта договоренность должна быть явным образом выражена сторонами. Договорившись об этом, арендатор принимает на себя все связанные с этим риски (в первую очередь ограничение прав настаивать на сохранении договора при смене собственника). Очевидно, что при наличии такой договоренности иск о государственной регистрации сделки не может быть удовлетворен.

Совсем иная ситуация имеет место в случае исключения возможности государственной регистрации в договоре участия в долевом строительстве. С учетом потребительского статуса большинства граждан-дольщиков и направленности законодательного регулирования таких отношений не остается сомнений, что условия договора такого рода должны считаться ничтожными как ущемляющие права потребителя (п. 1 ст. 16 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»). Однако если стороны договора участия в долевом строительстве — коммерческие организации — подписали договор, в котором содержится условие о том, что он не подлежит государственной регистрации, такая сделка должна рассматриваться как обычная купля-продажа будущей недвижимой вещи (п. 2 ст. 455 ГК РФ).

Процедурные аспекты. Ответчиком по иску о регистрации сделки является другая сторона сделки; орган по государственной регистрации может быть привлечен к участию в деле в качестве третьего лица без самостоятельных требований.

Для удовлетворения иска суд должен установить, что стороны достигли согласия по всем существенным условиям сделки в требуемой законом форме. При этом (в отличие от ситуации уклонения от нотариального удостоверения сделки) не требуется устанавливать, исполнялась ли сделка, в отношении которой было заявлено требование о государственной регистрации.

Основание для подачи иска. Согласно комментируемой норме основанием для заявления такого требования является уклонение другой стороны от совершения необходимых действий для регистрации сделки (в первую очередь от подачи соответствующего заявления в орган регистрации). При этом уклонение от государственной регистрации может заключаться как в форме отказа обращать-

ся в орган по регистрации, так и в простом воздержании от такого обращения. Судебная практика требует от истца доказать, что он обращался к контрагенту с требованием принять участие в государственной регистрации сделки (п. 7 письма № 59).

Следует учитывать особенности процедуры государственной регистрации сделок. Например, в соответствии с ч. 1 ст. 51 Закона о государственной регистрации недвижимости для государственной регистрации договора аренды достаточно заявления одной из его сторон (арендодателя или арендатора), совместного заявления Закон не требует. Значит, простое уклонение, например, арендодателя от обращения в орган по регистрации с заявлением о регистрации договора аренды не препятствует арендатору самостоятельно обратиться с заявлением о регистрации, представив подписанный договор аренды. По всей видимости, обращение с иском о государственной регистрации договора аренды необходимо лишь в случае, если в соответствии с законодательством о регистрации недвижимости от арендодателя будет требоваться представление каких-либо документов (и эти документы будут отсутствовать у арендатора: например, документы кадастрового учета и проч.).

В отношении договора участия в долевом строительстве ч. 1 ст. 48 Закона о государственной регистрации недвижимости устанавливает, что обращение в орган по регистрации с заявлением о регистрации сделки требуется как от дольщика, так и от застройщика. Соответственно, простое уклонение от обращения в орган по регистрации создает необходимую правовую предпосылку для иска о регистрации этого договора.

Решение о регистрации сделки. Решение суда по иску о государственной регистрации относится к числу волезаменяющих судебных актов, но оно не отменяет необходимости его исполнения путем внесения соответствующих записей в реестр. Волезаменяющий эффект такого судебного акта выражается в том, что воля уклоняющейся стороны на обращение к регистратору более не требуется, его заявление о регистрации не является необходимым основанием для осуществления регистрационных процедур.

Последствия недействительности сделки. Иск о государственной регистрации сделки не может быть удовлетворен, если сделка, подлежащая регистрации, является ничтожной, ведь в этом случае отсутствует объект государственной регистрации — сама сделка, подлежащая оглашению.

Однако если в отношении сделки, подлежащей регистрации, имеются иные пороки, которые могут привести к ее оспариванию, иск подлежит удовлетворению, так как сделка на момент обращения в орган по регистрации действительна и, возможно, останется таковой и в будущем, а государственная регистрация нацелена лишь на создание эффекта публичности сделки.

В то же время у этого правила есть исключения. В соответствии с п. 15 ч. 1 ст. 26 Закона о государственной регистрации недвижимости регистратор вправе отказать в регистрации сделки, в случае если не будет представлено согласие третьего лица на ее совершение.

Согласие на сделку при судебной процедуре принудительной регистрации. Если для совершения сделки, о государственной регистрации которой был предъявлен иск, было необходимо получение согласия третьего лица, но оно отсутствовало, то такое третье лицо должно быть привлечено к участию в деле, так как на его правовом положении эффект публичности (и следовательно, появление третьих добросовестных лиц) вполне может сказаться в будущем. Тем самым для лица, чье согласие на совершение сделки требовалось в соответствии с законом, создается дополнительная возможность оспорить сделку по положениям ст. 173.1 ГК РФ. В случае если этого сделано не было, а третье лицо заняло пассивную позицию в деле о регистрации сделки и вообще не выражало отрицательного отношения к ней, суд может удовлетворить иск.

Однако следует также иметь в виду, что третье лицо, чье согласие требовалось на совершение сделки, может, не оспаривая сделку, просто заявить о своем несогласии с ней. В соответствии с п. 15 ч. 1 ст. 26 Закона о государственной регистрации недвижимости регистратор вправе отказать в регистрации сделки, если не будет представлено согласие на нее третьего лица. И тогда суд не может удовлетворить иск о регистрации договора.

Строго говоря, дача согласия на совершение сделки, требующей государственной регистрации, которое необходимо для регистрации сделки, — это право третьего лица, при этом ст. 165 ГК не устанавливает возможности вынесения волеизъявляющего решения против какого-либо лица, кроме стороны сделки. Поэтому нежелание третьего лица выдавать согласие на сделку, требующееся для ее государственной регистрации, не может быть преодолено в деле о понуждении к регистрации сделки по иску, предъявленному к контрагенту.

Параллельные иски о регистрации сделки в отношении одной и той же недвижимости. В случае если сторона заключила две сделки с одинаковым содержанием с несколькими лицами, каждый из них имеет право на иск о государственной регистрации сделки (судебная практика допускает, к примеру, существование нескольких договоров аренды в отношении одного и того же объекта).

Однако эта возможность исключена законом (п. 38 ч. 1 ст. 26 Закона о государственной регистрации недвижимости) для договоров участия в долевом строительстве: если суд установит, что в отношении соответствующего объекта уже зарегистрирован договор участия в долевом строительстве, он должен отказать в удовлетворении иска. Если было подано несколько исков о государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве в отношении одного и того же объекта недвижимости, то по аналогии ст. 398 ГК РФ преимущество должно быть у того, кто первым предъявил иск.

Банкротство. Начало процедур банкротства ответчика по иску о государственной регистрации сделки само по себе не влечет отказ в иске о регистрации сделки, если только управляющий должника не заявит отказ от исполнения сделок должника в соответствии со ст. 102 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а такой отказ возможен, когда исполнение сделки повлечет убытки для должника. Например, иск о государственной регистрации договора аренды недвижимости должен быть удовлетворен и тогда, когда в отношении арендодателя возбуждено дело о банкротстве.

Принуждение к передаче необходимых для регистрации документов. Как уже упоминалось, судебное решение по иску о государственной регистрации сделки обладает волезамещающим эффектом, т.е. позволяет проигнорировать отсутствие воли стороны сделки на ее регистрацию. Но такое решение неспособно заменить отсутствие документов, подача которых может требоваться в соответствии с законодательством о государственной регистрации недвижимости от уклоняющейся стороны (документы кадастрового учета и проч.). Поэтому, если препятствием для государственной регистрации сделки является непредставление стороной необходимых документов, суд, установив уклонение стороны, вправе, удовлетворив иск о государственной регистрации сделки, обязать ответчика изготовить и представить отсутствующие документы, дополнительно указав на обязанность ответчика уплачивать истцу судебную неустойку в соответствии со ст. 308.3 ГК РФ.

References

Karapetov A.G., ed. Contract and Obligatory Law (General Part): Article-by-Article Commentary to Articles 307–453 of the Civil Code of the Russian Federation [*Dogovornoe i obyazatel'stvennoe pravo (obshchaya chast')*]: *kommentariy k stat'yam 307–453 Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii*. Moscow, M-Logos, 2017. 1120 p.

Information about the author

Roman Bevzenko — Professor at the Russian School of Private Law, PhD in Law (103132 Russia, Moscow, Ilyinka St., 8-2; e-mail: rbevzenko@gmail.com).