

К ВОПРОСУ О ПРАВОВЫХ ПОСЛЕДСТВИЯХ ОТСУТСТВИЯ ФАКТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ*

*Д.И. МИХАЙЛОВ, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин Гомельского государственного университета имени Франциска Скорины,
Т.Ю. КОРНИЛОВА, студентка V курса юридического факультета
Гомельского государственного университета имени Франциска Скорины ©*

В статье рассматривается содержание гражданско-правовых норм, регламентирующих правовые последствия совершения сделок с недвижимостью при отсутствии факта их государственной регистрации. Даются рекомендации по устранению противоречия норм гражданского законодательства, рассматривающих сделку, совершенную при отсутствии ее государственной регистрации как недействительную и как незаключенную.

Недвижимость, будучи одной из основных составляющих инфраструктуры экономики, одновременно является важнейшей социальной гарантией населения. Развитие рынка недвижимости в значительной степени зависит от содержания правовых норм, регламентирующих сделки с недвижимостью и опосредующих гражданский ее оборот.

Для целей учета сделок с недвижимостью и создания дополнительных гарантий соблюдения прав их участников в Законе Республики Беларусь от 22 июля 2002 года «О регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» предусматривается обязательная государственная регистрация как самих сделок с недвижимым имуществом, так и перехода прав по ним.

Однако следует констатировать, что в действующем гражданском законодательстве Республики Беларусь не содержится единого подхода относительно правовых последствий совершения сделки с недвижимым имуществом без соблюдения обязанности по ее государственной регистрации.

Согласно пункту 1 статьи 166 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) нарушение требований законодательства о государственной регистрации сделки влечет недействительность сделки. Такая сделка считается ничтожной. Однако статья 403 ГК содержит норму, согласно которой договор, подлежащий государственной

регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, а при необходимости нотариального удостоверения и регистрации – с момента регистрации договора, если иное не предусмотрено законодательными актами. Наряду с ГК аналогичная норма нашла отражение и в статье 9 специального нормативного правового акта, регламентирующего государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом – Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 года «О регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». Толкование положений статьи 403 ГК и статьи 9 вышеуказанного Закона позволяет сделать вывод о том, что договор, подлежащий государственной регистрации, до осуществления такой регистрации не может быть признан заключенным.

Таким образом, пункт 1 статьи 166 ГК указывает на недействительность сделки с недвижимым имуществом при отсутствии ее регистрации, а статья 403 ГК и статья 9 вышеуказанного Закона устанавливают факт незаключения договора в случае отсутствия факта его регистрации. В этой связи очевидно явное противоречие императивных гражданско-правовых норм [1, с.170-171]. Признавая сделку более широкой правовой категорией, чем договор, нельзя согласиться с тем, что направленность статьи 166 ГК на регистрацию сделок, а статьи 403 ГК – договоров (двусторонних и многосторонних сделок) определенным

* Статья поступила в редакцию 1 марта 2009 года.

образом смягчает это противоречие. Представляется весьма сложным определить конкретный вид односторонних сделок с недвижимым имуществом, подлежащих государственной регистрации. Поэтому следует констатировать, что к большинству сделок с недвижимостью следует применять не только гражданско-правовые нормы о сделках, но и нормы, регулирующие договорные отношения.

Прежде чем поставить вопрос о соотношении прямо противоречащих норм, которые определяют правовые последствия несоблюдения требований о регистрации сделок с недвижимым имуществом, на наш взгляд, следует предпринять попытку определения сущности правовых последствий недействительности сделки и факта ее незаключения. Именно это, по нашему мнению, является основой выработки мер по совершенствованию рассматриваемых норм.

В силу пункта 3 статьи 166 ГК при совершении сделки, требующей государственной регистрации в надлежащей форме, но при уклонении одной из сторон от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда. Однако применение приведенной нормы судом возможно лишь в тех случаях, когда отсутствуют препятствия для осуществления государственной регистрации сделки, установленные статьей 36 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 года «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». Основанием для отказа в государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, в частности, является обращение за государственной регистрацией ненадлежащим лицом и нарушение прав третьих лиц на недвижимый объект, являющийся предметом сделки. В этих и других подобных случаях государственная регистрация сделки с недвижимостью осуществлена быть не может. Вместе с тем, может иметь место полное или частичное исполнение сделки с недвижимостью добросовестной стороной, которая не знала и не могла знать о наличии препятствий к регистрации сделки. Институт недействительности сделки предусматривает реституцию полученного по сделке, в качестве инструмента защиты прав таких лиц.

Однако возможны сочетания нескольких оснований недействительности сделок с недвижимостью. Например, исполнительный орган управления юридического лица – коммерческой организации, заключая сделку по отчуждению недвижимого имущества, вышел за пределы своей компетенции (уставом организации сделка была отнесена к исключительной компетенции высшего органа управления). В связи с этим государственный орган отказал в государственной

регистрации данной сделки, при этом покупателем уже была уплачена покупная цена соответствующего недвижимого объекта. В этом случае возврат добросовестной стороне ранее переданных ей по сделке денежных средств возможен на основании норм о реституции. Факт ничтожности такой сделки может быть установлен по двум основаниям: отсутствие государственной регистрации и совершение сделки органом юридического лица с нарушением компетенции данного органа. В соответствии с принципом процессуальной эконормы может быть применено любое из них. Однако не исключена ситуация, при которой положения учредительных документов организации-продавца были истолкованы неверно. Можно допустить, что была завышена балансовая стоимость недвижимого объекта, что повлекло ошибочную констатацию превышения сделкой стоимостного порога, с превышением которого устав организации-продавца связывал отнесение сделки к исключительной компетенции общего собрания.

Таким образом, в действительности совершаемая сделка относилась к компетенции исполнительного органа, и препятствия для государственной регистрации сделки отсутствовали. Ошибочные действия организации при определении балансовой стоимости объекта повлекли возникновение мнимого препятствия для ее регистрации. В этой связи возникает вопрос о возможности квалифицировать ошибочные действия организации-продавца как уклонение от государственной регистрации. Если такая квалификация возможна, то вместо установления факта ничтожности рассматриваемой сделки и реституции покупатель может заявить требование о понуждении организации-продавца к государственной регистрации, которое суд будет обязан удовлетворить, руководствуясь пунктом 3 статьи 166 ГК. Однако представляется, что в рассматриваемой ситуации ошибочные действия организации-продавца могут и не быть квалифицированы судом как уклонение от государственной регистрации сделки, ведь обращение за регистрацией сделки имело место со стороны данной организации, но их результатом явился отказ регистрирующего органа в ее осуществлении. В случае отсутствия факта уклонения от государственной регистрации результатом рассмотрения требований покупателя может быть только установление факта ничтожности сделки и реституции, то есть возврата сторон в положение «до совершения сделки».

Рассматривая данную ситуацию, следует констатировать диспозитивную составляющую в большинстве своем императивных норм о ничтожных сделках. Ошибочные действия при определении балансовой стоимости недвижимого объекта повлекли констатацию сразу двух оснований недействительности сделки. Однако, если нарушение

компетенции органа управления может быть опровергнуто в суде, то отсутствие факта государственной регистрации сделки по причине неправильного применения норм устава организации-продавца опровергнуто быть не может, а вопрос о квалификации таких действий, как уклонение от государственной регистрации, представляется спорным. Следует отметить, что в подобных ситуациях норма ГК ставит фактический результат совершенной сделки с недвижимостью в зависимость от позиции стороны, обратившейся в суд: она может заявить требование о понуждении другой стороны к регистрации сделки или требовать установления факта ничтожности сделки и применения соответствующих правовых последствий (реституции).

На наш взгляд, применение диспозитивного правила поведения заинтересованного участника сделки в случае отсутствия ее регистрации по мнимым (ошибочно установленным препятствиям) нецелесообразно. При установлении судом фактического отсутствия ошибочно установленных ранее препятствий к государственной регистрации сделки с недвижимостью отношения сторон должны регламентироваться императивной, а не диспозитивной нормой. При сохранении альтернативных вариантов правомерного поведения заинтересованная сторона, заявляя и изменяя требования, будет руководствоваться своими интересами на момент рассмотрения судом вопроса о применении правовых последствий незарегистрированной сделки, которые могут измениться в диаметрально противоположную сторону. Совершая сделку, покупатель был заинтересован в приобретении недвижимого объекта по определенной цене, а на момент рассмотрения в суде вопроса о применении правовых последствий отсутствия ее регистрации утратит интерес к данной сделке в связи со снижением цен на недвижимые объекты соответствующего вида. Пункт 3 статьи 166 ГК, вносящий диспозитивную составляющую в группу императивных норм о недействительности сделок, разрабатывался для цели урегулирования ситуации, когда одна из сторон сделки намеренно уклоняется от ее государственной регистрации. В случае явного уклонения одной из сторон сделки от ее регистрации другой стороне, пострадавшей от этого, безусловно, следует предоставить несколько альтернатив правомерного поведения: требовать понуждения к регистрации и легитимации сделки или, напротив – возврата переданных по ней активов посредством установления ее недействительности и реституции. Однако неосуществление государственной регистрации сделки с недвижимостью в силу мнимых (ошибочно установленных) препятствий к ее осуществлению порождает совсем другое положение сторон такой сделки.

Возникла ли ошибка, послужившая поводом для отказа в осуществлении регистрации в силу неосторожных действий одной стороны или по не зависящим от воли сторон причинам, в любом из этих случаев следует презюмировать факт наличия у этой стороны намерения совершить фактически незарегистрированную сделку. Предоставление в этом случае другой стороне сделки возможности выбора наиболее выгодной для нее альтернативы поведения (понуждение к регистрации или применение последствий недействительности сделки), на наш взгляд, нарушит равный баланс интересов сторон сделки. Действующая редакция статьи 166 ГК, устанавливающая указанную альтернативу правовых последствий, по нашему мнению, повышает вероятность устранимых осложнений оборота недвижимости посредством установления недействительности сделок, отсутствие регистрации которых обусловлено не наличием правовых препятствий к такой регистрации, а ошибками сторон сделки, регистрирующих органов, а равно спорами между органами управления юридических лиц – участников сделки. Спор между органами управления юридического лица является малоизученным правовым явлением. Следует согласиться с мнением Л.А. Козыревской о неизбежных сложностях правоприменения, обусловленных неопределенностью гражданско-правового статуса органа управления хозяйственного общества [2, с. 248–250]. Данные сложности могут затронуть и квалификацию действий, которые повлекли неосуществление регистрации сделки с недвижимым имуществом. То или иное деяние, повлекшее искажение сведений, рассматриваемых при регистрации сделки, может быть квалифицировано как уклонение от регистрации сделки для отдельного органа управления организации, но не для организации в целом.

Представляется, что в случае выявления судом ошибок, послуживших причиной отсутствия регистрации сделки, она не должна рассматриваться как недействительная, а единственным правовым последствием этого должно быть возникновение права сторон требовать в судебном порядке осуществления регистрации данной сделки.

Из вышеизложенного следует, что основным недостатком недействительности сделки с недвижимым имуществом как правового последствия отсутствия ее регистрации является неопределенность разрешения ситуаций, при которых препятствия к регистрации носили мнимый (ошибочный) характер. На наш взгляд, соответствующий недостаток носит устранимый характер. Для устранения данного недостатка представляется необходимой конкретизация пункта 3 статьи 166 ГК, которая должна определять не только правовые последствия уклонения от государственной регистрации сделки одной из сторон, но и правовые последствия установления

судом мнимых препятствий для государственной регистрации, ранее послуживших поводом для отказа в ее регистрации. Такие последствия должны определяться императивной нормой.

Наряду с недействительностью сделки с недвижимостью следует рассмотреть и другой альтернативный вариант, обусловленный вышеуказанным противоречием норм ГК. Толкование статьи 403 ГК позволяет сделать вывод, что сделка с недвижимостью при отсутствии ее регистрации должна рассматриваться не как недействительная, а как незаключенная. Следует отметить, что правовые последствия установления факта незаключения сделки, по которой сторонами предпринимались действия, направленные на ее исполнение (фактическая передача недвижимости, оплата), урегулированы менее детально, в сравнении с последствиями недействительности сделки. Незаключенная сделка исключает все средства правовой защиты стороны, обязательства, вытекающие из заключенных сделок: изменение и расторжение договора, поуждение к исполнению и прочее.

Однако, по мнению О.Н. Садикова, возможность взыскания убытков, вызванных отказом от исполнения незаключенного договора, все же имеется при наличии вины стороны, участвующей в заключение договора (*culpa in contrahendo*). Речь идет о ситуациях, когда одна из сторон, участвовавших в заключение договора и согласовании его условий, на завершающей стадии переговоров или даже после составления текста договора и его парафирования неожиданно отказывается от подписания договора, не давая этому никаких убедительных объяснений [3, с.9–10].

В отношении незаключенных сделок не могут быть применены правовые последствия недействительности сделки, которые носят восстанавливающий характер. Как справедливо отмечает В. Кияшко, комментируя нормы Гражданского кодекса России (аналогичные нормам ГК Республики Беларусь) применительно к незаключенным договорам, имеется возможность использования специальных способов защиты [4, с.82–85]. Правовые последствия для подобной сделки могут наступить лишь в случае фактического ее исполнения. К таким последствиям относится, прежде всего, возможность применения норм о неосновательном обогащении. Нормы ГК Республики Беларусь о неосновательном обогащении могут рассматриваться в качестве относительно равнозначной замены реституции как инструмента восстановления интересов стороны незаключенной сделки, по которой данная сторона осуществила передачу денежных средств (или недвижимого имущества).

Однако отнесение незарегистрированной сделки с недвижимым имуществом к незаключенным

сделкам влечет иные негативные последствия, носящие более фундаментальный характер, в отличие от рассмотренной выше негативной составляющей недействительности таких сделок.

1. Требование о неосновательном обогащении носит частноправовой характер. Заявление данного требования целиком поставлено законом в зависимость от воли заинтересованных субъектов. Следовательно, стороны, передавшие друг другу причитающееся по такой сделке, могут утратить интерес к ее легитимации, по крайней мере, до момента перепродажи недвижимого объекта. Это, в свою очередь, повысит объем нерегистрируемого оборота недвижимого имущества со всеми вытекающими из этого негативными последствиями. Применение правовых последствий недействительных (ничтожных) сделок, несмотря на регламентацию нормами гражданского права, имеет публичную составляющую: факт ничтожности сделки может быть установлен, а правовые последствия недействительности применены не только по инициативе стороны сделки, но и по инициативе определенных государственных органов или суда. Публичная составляющая норм о недействительности сделки позволит снизить нерегистрируемый гражданский оборот недвижимости.

2. Отсутствие государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом может сочетаться с другими основаниями недействительности сделки: совершение сделки органом управления юридического лица с нарушением его компетенции; совершение сделки несоответствующей законодательству, притворной сделки и т.д. При определении незарегистрированной сделки как недействительной проблемы не возникает: по одному или нескольким вышеуказанным основаниям будет установлен факт ничтожности сделки и применены соответствующие правовые последствия. Однако, если нерегистрируемая сделка будет определена как незаключенная, то установление факта ничтожности данной сделки по другим основаниям ее недействительности исключено. Следовательно, исключено и применение правовых последствий недействительности сделки, несмотря на то, что в рассматриваемом случае факт регистрации не повлек бы действительность такой сделки, поскольку наряду с фактом отсутствия регистрации присутствует еще одно и более оснований недействительности сделки. Иными словами, фактически недействительная сделка будет считаться незаключенной, то есть потенциально допустимой к последующей регистрации. Это может позволить сторонам первоначально извлечь из незарегистрированной сделки возможные выгоды, вытекающие из несоответствия сделки законодательству, а затем привести ее в соответствие с законодательством и легитимировать.

Таким образом, предпочтение определения незарегистрированной сделки с недвижимым имуществом как недействительной сделки, перед отнесением таких сделок к незаключенным очевидно. Слабые стороны недействительности незарегистрированных сделок носят устранимый характер, а негативные последствия их незаключения – неустрашимый.

Сложившаяся в Республике Беларусь судебная практика относит незарегистрированные сделки с недвижимым имуществом к недействительным на основании статьи 166 ГК, не мотивируя при этом неприменение статьи 403 ГК, относящей указанные сделки к незаключенным. Подобный подход представляется оправданным. Тем не менее, нельзя не отметить интересный и показательный пример из судебной практики Российской Федерации, когда решением арбитражного суда договор был признан незаключенным, постановлением апелляционной инстанции решение оставлено без изменения, однако резолютивная

часть после слов «незаключенным» дополнена словами «а потому и недействительным». Постановлением кассационной инстанции из резолютивной части решения слова «а потому и недействительным» в отношении незаключенного договора, включенные в решение судом апелляционной инстанции, исключены (дело №Ф08-2198/2003) [5, с.84–87].

Данный казус косвенно подтверждает необходимость устранения противоречия норм ГК Республики Беларусь: статья 166, устанавливающей недействительность сделок с недвижимостью в отсутствие их регистрации, и статья 403 ГК и статья 9 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 года «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», относящих рассматриваемые сделки к незаключенным. Данное противоречие должно быть устранено путем исключения положений о незаключенном характере незарегистрированных сделок с недвижимым имуществом.

ЛИТЕРАТУРА

1. Корнилова, Т.Ю. Государственная регистрация договоров и последствия ее отсутствия / Т.Ю. Корнилова // Творчество молодых 2008 : сб. науч. работ студентов и аспирантов УО «ГГУ им. Ф. Скорины» / М-во образования РБ, Гомельский гос. ун-т им. Ф. Скорины: в 2 ч. Ч. 2 / редкол. : О.М. Демиденко (отв. ред.) [и др.]. – Гомель : ГГУ им. Ф. Скорины, 2008.
2. Козыревская, Л.А. К вопросу о правовом статусе органов управления хозяйственных обществ / Л.А. Козыревская // Теория и практика правотворчества и правоприменения : Республика Беларусь в условиях интеграционных процессов: тезисы докл. Междунар. науч.-практ. конф., Гродно, 13–14 апр. 2007 г. / Гродн. гос. ун-т; редкол. : И.Э. Мартыненко (отв. ред.) [и др.]. Гродно, 2007.
3. Садиков, О.Н. Недействительные и несостоявшиеся сделки / О.Н. Садиков // Юридический мир. – 2000. – №6.
4. Кияшко, В. Правовые последствия признания договора незаключенным (сделки несостоявшейся) / В. Кияшко // Право и экономика. – 2003. – №9.
5. Кияшко, В. Признание договоров незаключенными / В. Кияшко // Право и экономика. – 2004. – №8.