

УДК 342.9

## ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ПО СДЕЛКЕ С ЛИКВИДИРОВАННЫМ ПРОДАВЦОМ

© М.Ю. Шубин

*Аннотация.* Рассмотрены проблемные вопросы государственной регистрации права собственности. Проанализировано законодательство по вопросу государственной регистрации права собственности. Сформулированы основные проблемы государственной регистрации права собственности по сделке с ликвидируемым продавцом. Проведен анализ судебной практики и актов высших судов по данному вопросу. Указаны возможные законодательные новеллы с целью решения сложившихся проблем.

*Ключевые слова:* государственная регистрация; право собственности; ликвидированный продавец; судебная практика

Государственная регистрация права собственности является важнейшим правовым и социально-экономическим институтом в условиях развития рыночных отношений и становлении правового государства, что является основанием для более детального и предметного рассмотрения отдельных вопросов правового регулирования данного института.

Определяя порядок государственной регистрации права собственности по договору купли-продажи недвижимого имущества, необходимо определить основную терминологическую базу – проанализировать теоретические взгляды и позиции законодателя в определении важнейших терминов. Так, А.Б. Карлин определяет государственную регистрацию следующим образом: «Система охранительных правоотношений, выражающуюся в признании государством прав субъекта гражданских правоотношений на недвижимое имущество» [1, с. 10]. В то же время, обращаясь к двум действующим Федеральным законам, заметим, что ранее законодатель определял государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним как «юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации»<sup>1</sup>. Действующий Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государствен-

---

<sup>1</sup> О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.) // СЗ РФ. 1997. № 35. Ст. 3594.

ной регистрации недвижимости» в статье 1 определяет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество как «юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества»<sup>2</sup>.

Несмотря на наличие широкой правовой базы, регулирующей вопросы государственной регистрации, до сих пор существуют проблемы, решение которых необходимо для формирования стройной системы права и законодательства в Российской Федерации.

Самой острой проблемой, сложившейся в сфере государственной регистрации права собственности, является ситуация, при которой к моменту регистрации продавца не стало, то есть сложилась ситуация, при которой отсутствует возможность регистрации в связи с ликвидацией второй стороны в промежуток между заключением договора и прохождением государственной регистрации.

В данной проблеме необходимо разделять два аспекта:

- 1) смерть физического лица-продавца;
- 2) ликвидацию юридического лица.

Говоря о смерти физического лица как обстоятельстве, создающем подобную ситуацию, необходимо отметить, что при установлении судом факта подписания в надлежащей форме и исполнения договора, подлежащего государственной регистрации, суд в некоторых случаях может признать возникшими правовые последствия из такого договора, в том числе и право собственности, вне зависимости от наличия или отсутствия такой регистрации, на основании пункта 3 статьи 165 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ)<sup>3</sup>. Суды в этом случае исходят из следующего: то обстоятельство, что статья 165 ГК РФ касается только случая, когда одна из сторон уклоняется от регистрации договора и не содержит правовой регламентации последствий нерегистрации сделки по уважительным причинам, например, длительная болезнь, смерть стороны, не может служить основанием для отказа в защите права добросовестной стороны, что и закреплено в пункте 59 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации № 25 «О применении судами

---

<sup>2</sup> О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018 г.) // СЗ РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

<sup>3</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 05.12.2017) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»<sup>4</sup>.

Особое внимание необходимо уделить второму аспекту. Именно он вызывает много вопросов на современном этапе развития законодательства в сфере государственной регистрации и в практике правоприменения.

Четкое понятие ликвидации не закреплено на законодательном уровне, однако, на основании положений статьи 61 ГК РФ можно сказать, что ликвидация – это процесс прекращения существования юридического лица, без перехода в порядке универсального правопреемства его прав и обязанностей к другим лицам. Ключевым моментом является факт отсутствия правопреемника, что и является отправной точкой в понимании сложившейся проблемы в сфере регистрации имущества.

На данный момент отсутствует правовая норма, которая регулирует отношения по государственной регистрации в случаях, когда продавец ликвидирован. То есть законодательно не решен вопрос о возможности государственной регистрации недвижимости в таких случаях. Данная проблема решена лишь на уровне трактовки правовых норм правоприменителем – совместным постановлением Верховного суда Российской Федерации и Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г.<sup>5</sup> Примечателен пункт 62 данного постановления. Так, в нем указывается, что при отсутствии наследников продавца либо при ликвидации продавца – юридического лица покупатель вправе обратиться за регистрацией перехода права собственности. При этом закрепляется положение о том, что если единственным препятствием для регистрации перехода права собственности к покупателю является отсутствие продавца, суд должен удовлетворить соответствующее требование покупателя. Последнее положение вызывает некое непонимание в своем соотношении со всей правовой системой Российской Федерации в контексте отнесения России к романо-германской правовой семье, согласно чему источником права не может являться судебный акт. Вопросы также вызывает позиция законодателя по данному вопросу. После вынесения постановления Пленума был принят новый закон о государственной ре-

---

<sup>4</sup> О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного суда РФ от 23.06.2015 № 25 // Российская газета. 2015. 30 июня.

<sup>5</sup> О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Верховного суда РФ № 10, Пленума Высшего арбитражного суда РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) // Российская газета. 2010. 21 мая.

гистрации прав на недвижимость, в который не внесены положения о способе разрешения сложившейся ситуации, несмотря на большую общественную значимость этого вопроса, что косвенно подтверждается самим фактом вынесения такого постановления совместным Пленумом высших судов.

Для более детального рассмотрения проблемы обратимся к судебной практике по вопросу государственной регистрации прав собственности по сделке с ликвидированным продавцом, а именно, к решению Арбитражного суда Тамбовской области по делу между ООО «Степановское» и Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области<sup>6</sup>, которое сводилось к отказу в регистрации регистрирующим органом по причине не только отсутствия второй стороны, продавца, но и несоответствия документов законодательству.

Так, ООО «Степановское» обратилось в суд с заявлением о признании недействительными отказов в государственной регистрации права собственности на 18 объектов недвижимости. Данные объекты были приобретены на основании договора купли-продажи недвижимого имущества № 111 с СХПК «Степановский». Цена договора определена сторонами в пункте 3.1 договора и составила 2 818 983,05 руб. Однако 31 января 2014 г. СХПК «Степановский» был ликвидирован, о чем внесена соответствующая запись в ЕГРЮЛ. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области были приняты решения об отказе в государственной регистрации права собственности на данное имущество в связи с тем, что представленные на государственную регистрацию прав документы по форме и содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства.

В дальнейшем судом установлено, что основанием для отказа в государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества послужило отсутствие документов, подтверждающих регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества. Однако суд принял сторону ООО «Степановское» и сослался на положения пункта 3 статьи 551 ГК РФ<sup>7</sup>. При указанных обстоятельствах госу-

---

<sup>6</sup> Постановление Арбитражного суда Тамбовской области по делу № А64-3741/2015. URL: [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/fe031330-f4d3-46b8-99efed081a66818c/c52c7e3e-b55c-4dcc-a2a7-0c0a64b67605/A64-3741-2015\\_20151223\\_Reshenie.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/fe031330-f4d3-46b8-99efed081a66818c/c52c7e3e-b55c-4dcc-a2a7-0c0a64b67605/A64-3741-2015_20151223_Reshenie.pdf) (дата обращения: 15.07.2018).

<sup>7</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 51-ФЗ (в ред. от 05.12.2017) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

дарственная регистрация перехода права собственности производится на основании решения суда.

Суд отметил, что «названная норма права применяется по аналогии и тогда, когда обязанность продавца недвижимости (юридического лица) по участию в государственной регистрации перехода права собственности не может быть исполнена по причине его ликвидации». Помимо этого, суд обращается к положениям вышеназванного постановления Пленума.

Проанализировав законодательную базу, а также определив основные проблемы нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации права собственности по сделке с ликвидированным продавцом, необходимо обозначить несколько первостепенных шагов для решения сложившейся проблемы.

Считаем необходимым и вполне обоснованным внесение изменений в существующий закон «О государственной регистрации недвижимости» и ГК РФ.

1. Предлагаем дополнить статью 551 ГК РФ пунктом 3.1 следующего содержания: «В случае смерти физического лица-продавца либо ликвидации юридического лица-продавца государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость осуществляется на основании заявления покупателя при наличии документального подтверждения права собственности на регистрируемое имущество. Регистрация перехода права собственности к покупателю на основании заявления не является препятствием для оспаривания учредителями ликвидированного продавца или иными заинтересованными лицами права покупателя на недвижимое имущество».

2. Внести изменения в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», дополнив статью 14 пунктом 3.1 следующего содержания: «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, полученное по сделке с ликвидированным продавцом, является юридическим актом признания права определенного лица на недвижимое имущество, полученное вследствие передачи ему данного имущества, при условии, что физическое лицо-продавец умерло, а юридическое – ликвидировано в период между заключением сделки и регистрацией. Такая регистрация может осуществляться без участия продавца».

Считаем, что с введением таких новелл решатся сразу две проблемы: упростится процедура регистрации недвижимости в случаях сделки с ликвидированным продавцом в силу возможности применения административного порядка решения вопроса вместо ныне используемого судебного, а также возможность решения проблемы фактического закрепления правовой нормы в судебном акте.

Полагаем, что теоретическое и практическое изучение особенностей государственной регистрации права собственности по сделке с ликвидированным продавцом является актуальным и важным в целях улучшения качества нормативно-правового регулирования отдельных институтов государственной регистрации прав на недвижимость.

Считаем необходимым дальнейшее изучение данной проблемы, поскольку ее прикладной характер и частота применения судебного акта в качестве закона свидетельствуют о практической полезности внесения предложенных изменений.

### Список литературы

1. Карлин А.Б. Проблемы правового регулирования государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2007.

Поступила в редакцию 13.09.2018 г.

Отрецензирована 18.10.2018 г.

Принята в печать 10.11.2018 г.

### Информация об авторе:

**Шубин Михаил Юрьевич** – студент института права и национальной безопасности. Тамбовский государственный университет им. Г.Р. Державина, г. Тамбов. Российская Федерация. E-mail: msh2998@mail.ru

### STATE REGISTRATION OF OWNERSHIP IN A TRANSACTION WITH A LIQUIDATED SELLER

**Shubin M.Y.**, Student of Law and National Security Institute. Derzhavin Tambov State University, Tambov, Russian Federation. E-mail: msh2998@mail.ru

*Abstract.* We consider the problematic issues of state registration of property rights. The legislation on the state registration of property rights is analyzed. The main problems of state registration of property rights in a transaction with a liquidated seller are formulated. The analysis of judicial practice and acts of the higher courts on this issue is carried out. Possible legislative innovations to solve the existing problems are indicated.

*Keywords:* state registration; property rights; liquidated seller; judicial practice

Received 13 September 2018

Reviewed 18 October 2018

Accepted for press 10 November 2018