

Научная статья

Научная специальность

12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право»

УДК 347.132.6:347.136

DOI <https://doi.org/10.26516/2071-8136.2022.2.80>

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА И ПОСЛЕДСТВИЯ ДОГОВОРА

© Ровный В. В., 2022

Иркутский государственный университет, г. Иркутск, Россия

Рассмотрен широкий круг вопросов, связанных с процедурой государственной регистрации, предусмотримой законом в отношении ряда договоров. Указывается на плюрализм объектов регистрации и многообразие регистрирующих органов. Осмысливается правило п. 3 ст. 433 Гражданского кодекса РФ, многочисленные изменения в гражданском законодательстве в связи с процедурой регистрации в договорах. Особое внимание уделено последствиям несоблюдения требования регистрации применительно к разным подлежащим регистрации объектам (обязательственные договоры, распорядительные договоры, последствия обязательственных договоров, последствия распоряжений). Анализируются положения современного закона, многочисленные его изменения последних лет, сохраняющиеся ошибки и недостатки. Сформулирован авторский взгляд относительно понимания и применения правила п. 3 ст. 433 ГК РФ и некоторых других связанных с ним норм права. Сделан и аргументирован ряд выводов (например, о дифференцированном эффекте правила п. 3 ст. 433 ГК РФ для участников договора и для третьих лиц, о существовании фикции регистрации договора для его участников). Сделанные выводы рассматриваются на примерах различных договоров, в которых используется процедура регистрации. Это обязательственные договоры продажи недвижимости и предприятия, аренды недвижимости, аренды здания и сооружения, аренды предприятия, а также распорядительные договоры об ипотеке, цессии, переводе долга, передаче объекта недвижимости в договоре доверительного управления имуществом, предоставлении права в договоре коммерческой концессии и в лицензионном договоре. Помимо положений ГК РФ использовано специальное законодательство, регулирующее вопросы регистрации прав и сделок.

Ключевые слова: договор, акт регистрации, объекты регистрации, регистрирующий орган, регистрация договора, регистрация последствий договора, последствия отсутствия регистрации.

ABOUT THE STATE REGISTRATION OF A CONTRACT AND CONTRACT'S CONSEQUENCE

© Rovniy V. V., 2022

Irkutsk State University, Irkutsk, Russian Federation

The article is dedicated to the wide circle of questions, connected with the state registration procedure foreseen for a number of contracts by the law. The registration objects' pluralism and registering bodies' diversity are pointed to. The rule of p. 3 art. 433 Civil Code of the Russian Federation, a plenty of changes in the civil legislation in the connection with the registering procedure in a contracts are comprehended. Particular attention is made to the consequences of registering demand's infringement for different registering objects (obligatory and disposal contracts, contract's consequences). Regulations of contemporary law, various it's changings during the last years, existing mistakes and demerits are under analyzing. Author's point of view to the comprehension and using the rule of p. 3 art. 433 CC RF and some other rules is formulated. A number of conclusions (for example, about the separate effect of the p. 3 art. 433 CC RF's rule for contract's participants and for third persons, about the fiction of contract's registration for it's participants) is made and argued. Made conclusions are scrutinizing on the examples of various contracts, in which the registering procedure is used. They are obligatory contracts (selling immovable property and business, leasing immovable property, building, construction, business) and disposal ones (mortgage, cession, novation of a debt, transference an immovable property object in the confidential managing property contract, giving a right in the commercial concession and licence contracts). Besides the Civil Code's regulations special legislation touching upon questions of rights and bargains' registration is used.

Keywords: contract, act of registration, registering object, registering body, registration of a contract, registration of a contract's consequences, consequences of registration's absence.

Введение

Многие нормы ГК¹ посвящены вопросам государственной регистрации², регистрации под-

лежат, напр., права на имущество (ст. 8.1, 131), субъекты права (ст. 23, 51), юридические факты и состояния (ст. 47, 164, 165, п. 3 ст. 433), объекты прав (ст. 1232, 1262, 1353, 1414, 1452, 1475, 1480, 1518). Далее речь пойдет о регистрации договора и его последствий. Договоры бывают *обязательственными* и *распорядительными*³: в первых правовой эффект достигается

¹ Здесь и далее: Гражданский кодекс Российской Федерации (ч. 1) от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // Собр. законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; Гражданский кодекс Российской Федерации (ч. 2) от 26 янв. 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 01.01.2022) // Собр. законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410; Гражданский кодекс Российской Федерации (ч. 4) от 18 дек. 2006 г. № 230-ФЗ (ред. от 01.07.2021) // Собр. законодательства РФ. 2006. № 52 (Ч. I). Ст. 5496.

² Далее по тексту – *регистрация*.

³ Далее по тексту – *распоряжения*.

исполнением договорного *обязательства* (п. 1 ст. 307 ГК), во вторых эффект в виде перехода, обременения, изменения, прекращения права создается *без помощи обязательства (непосредственно)* [1, с. 22–26; 2, с. 34; 3, с. 9–30]. Закон, связывая два юридических факта – договор и акт регистрации (подп. 1 и 2 п. 1 ст. 8 ГК), провозглашает при этом разные объекты регистрации. Так, в одном случае таким объектом может быть *обязательственный договор* (напр., аренды недвижимости, здания или сооружения, предприятия – соотв. п. 2 ст. 609, п. 2 ст. 651, п. 2 ст. 658 ГК, участия в долевом строительстве, водопользования¹), в другом – связанное с ним *распоряжение* (напр., цессия – см. п. 2 ст. 389 ГК, перевод долга – см. п. 4 ст. 391 ГК, передача вещи – см. п. 2 ст. 1017 ГК, предоставление права – см. п. 2 ст. 1028, абз. 2 п. 2 ст. 1235 ГК). Объектом регистрации может быть не договор, а его *последствие*: в одном случае это *последствие обязательственного договора* (напр., хозяйственное товарищество в учредительном договоре – см. ст. 51, абз. 2 п. 1 ст. 52, ст. 70, 83 ГК², переход права собственности в договоре купли-продажи – см. ст. 551, 564 ГК, переход исключительного права в договоре о его отчуждении – см. абз. 2 п. 2 ст. 1234 ГК), в другом – *последствие распоряжения* (напр., сервитут в договоре о его установлении – см. п. 3 ст. 274 ГК, залог в договоре об ипотеке – см. ст. 339.1 ГК). В некоторых случаях объект регистрации может быть *последствием распоряжения или последствием обязательственного договора*, исходя из того, какой вариант договора из двух возможных избрали участники (ср. договор дарения, в котором даритель *передает* недвижимую вещь, и договор дарения, в котором даритель *обязуется ее передать* – см. абз. 1 п. 1 ст. 572 ГК). Другой пример: если участники соглашения об изменении или расторжении договора (абз. 1 п. 1 ст. 450, п. 1 ст. 452 ГК) вступили в *обязательство* (п. 1 ст. 307 ГК), их соглашение представляет собой *обязательственный договор*; в иных случаях (напр., если участники лишь оговорили изменения и определили действие новой редакции договора) их соглашение является *распоряжением*. Поэтому подлежащее регистрации

изменение или расторжение договора коммерческой концессии (п. 2 ст. 1036, п. 2 ст. 1037 ГК) может быть *последствием обязательственного договора или последствием распоряжения*.

Регистрация тесно связана со сделками с недвижимостью (ст. 130, 131 ГК), но не только с ними, напр., нередко она имеет место в сделках с *правами* (подп. 2 п. 1 ст. 339.1, п. 2 ст. 358.18, п. 2 ст. 1028, абз. 2 п. 2 ст. 1234, абз. 2 п. 2 ст. 1235 ГК). Регистрация – *административный акт* уполномоченных государственных органов и должностных лиц. Кадастровый учет большинства объектов недвижимости, регистрацию прав на них и сделки с ними осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), отдельные полномочия (услуги) в этой сфере может осуществлять (оказывать) ППК «Роскадастр» (п. 6, 7 ст. 1, ст. 3, 3.1 Закона о ГРН)³. Учет и регистрацию прав на участки недр и суда (п. 8 ст. 1 Закона о ГРН) осуществляют Федеральное агентство по недропользованию в рамках ФГИС «Единый фонд геологической информации о недрах» (п. 4.1 ст. 3, ст. 27.1 Закона о недрах⁴), орган регистрации прав на воздушные суда (ст. 33 ВК⁵), капитаны морских портов и администрации бассейнов внутренних водных путей (п. 1 ст. 35 КТМ, п. 1 и 3 ст. 17 КВВТ⁶). Среди других регистрирующих органов – напр., Федеральная служба по интеллектуальной собственности (Роспатент) (п. 2 ст. 1028 ГК)⁷. Таким образом, у необходимой для

³ Здесь и далее см.: О государственной регистрации недвижимости : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 01.03.2022) // Собр. законодательства РФ. 2015. № 29 (ч. 1). Ст. 4344. См. также: О федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии : указ Президента РФ от 25 дек. 2008 г. № 1847 (ред. от 21.05.2012) // Собр. законодательства РФ. 2008. № 52 (ч. 1). Ст. 6366; О федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии : постановление Правительства РФ от 1 июня 2009 г. № 457 (ред. 01.03.2022) // Собр. законодательства РФ. 2009. № 25. Ст. 3052; О публично-правовой компании «Роскадастр» : федер. закон от 30 дек. 2021 г. № 448-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2022. № 1 (ч. 1). Ст. 17.

⁴ См.: О недрах : закон РФ от 21 февр. 1992 г. № 2395-1 (ред. от 01.01.2022) // Собр. законодательства РФ. 1995. № 10. Ст. 823; Об утверждении Положения о Федеральном агентстве по недропользованию : постановление Правительства РФ от 17 июня 2004 г. № 293 (ред. от 23.08.2021) // Там же. 2004. № 26. Ст. 2669; О федеральной государственной информационной системе «Единый фонд геологической информации о недрах» : постановление Правительства РФ от 30 янв. 2016 г. № 48 // Собр. законодательства РФ. 2016. № 6. Ст. 844.

⁵ См.: Воздушный кодекс Российской Федерации от 19 марта 1997 г. № 60-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // Собр. законодательства РФ. 1997. № 12. Ст. 1383; см. также: О государственной регистрации прав на воздушные суда и сделок с ними : федер. закон от 14 марта 2009 г. № 31-ФЗ (ред. от 22.12.2020) // Собр. законодательства РФ. 2009. № 11. Ст. 1260.

⁶ См. соотв.: Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30 апр. 1999 г. № 81-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Собр. законодательства РФ. 1999. № 18. Ст. 2207; Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 7 марта 2001 г. № 24-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Собр. законодательства РФ. 2001. № 11. Ст. 1001.

⁷ См.: О федеральной службе по интеллектуальной собственности : постановление Правительства РФ от 21 марта 2012 г. № 218 (ред. от 23.08.2021) // Собр. законодательства РФ. 2012. № 14. Ст. 1627.

¹ См. соотв.: Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 01.03.2022) // Собр. законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 40 (его п. 3 ст. 4); Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ (ред. от 01.03.2022) // Собр. законодательства РФ. 2006. № 23. Ст. 2381 (его п. 3 ст. 12).

² См. также: О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей : федер. закон от 8 авг. 2001 г. № 129-ФЗ (ред. от 10.01.2022) // Собр. законодательства РФ. 2001. № 33 (ч. 1). Ст. 3431.

ряда договоров процедуры регистрации *нет ни единого объекта регистрации, ни единого регистрирующего органа*. Это объясняется многообразием объектов гражданских прав и договоров, конструктивными особенностями договоров и спецификой их правовых последствий.

Результаты исследования

1. Регистрация договора. В исходной редакции п. 3 ст. 433 ГК регистрация участвовала в процессе заключения договора и определяла его *заключенность*, но могла использоваться и для другого: напр., для определения *действительности* сделки (исходные редакции п. 1 ст. 165, п. 3, 4 ст. 339 ГК, отмененные с 1 сентября 2013 г. и с 1 июля 2014 г.¹); приводились и другие примеры². Судебная практика, однако, не пошла по пути признания всякого незарегистрированного договора *незаключенным*. Так, при определенных обстоятельствах стороны даже незарегистрированного договора аренды признавались *связанными обязательством* (в части пользования имуществом, оплаты, взыскания неустойки), одновременно указывалось на то, что права пользователя имуществом *не могут противопоставляться им третьим лицам* (напр., в вопросах сохранения договора при смене собственника, преимущественного заключения договора на новый срок – см. п. 1 ст. 617, п. 1 ст. 621 ГК). Подчеркивалось также, что сторона незарегистрированного договора аренды *не вправе* на этом основании ссылаться на его *незаключенность*, а поскольку регистрация договора аренды дает заинтересованным *третьим лицам* возможность знать о существовании арендных отношений, незарегистрированный договор не порождает тех последствий, которые могут повлиять на права и интересы *третьих лиц*, не знавших о факте и условиях его заключения³. При по-

следующем изменении правила п. 3 ст. 433 ГК⁴ законодатель мог бы так и сказать – незарегистрированный договор действует с разными *последствиями* для участников и для третьих лиц (т. е. для любых не участвующих в договоре лиц, напр. для контрагентов участников, регистратора, налоговых органов), однако различие между третьими лицами и участниками законодатель обозначил не на уровне *последствий* договора, а на уровне *самого договора*. В результате получилось, что незарегистрированный договор одновременно *считается незаключенным* для третьих лиц и *заключенным* для участников. Удачность действующей редакции правила п. 3 ст. 433 ГК сейчас обсуждать не будем, скажем одно: на фоне упоминания в нем о третьих лицах отсутствие упоминания об участниках договора дисциплинирует последних, блокирует с их стороны иск о незаключенности незарегистрированного договора, позволяет им предъявлять *требования из договора до его регистрации*; оно также согласуется с правилами ст. 165 ГК, позволяющими участнику требовать регистрации сделки и привлекать к ответственности участника, необоснованно уклоняющегося от ее регистрации.

Правило п. 3 ст. 433 ГК имеет оговорку, благодаря которой для незарегистрированного договора закон может устанавливать иное *последствие*, такое *последствие* может быть *вместо* предусмотренного правилом п. 3 ст. 433 ГК или *в дополнение к нему*. Примером первого могут стать правила п. 2 ст. 1028 и п. 6 ст. 1232 ГК, согласно которым незарегистрированное предоставление права считается *несостоявшимся* (т. е. *отсутствующим*) для всех. А вот и вполне актуальный пример второго. Поскольку в договоре доверительного управления имуществом закон не определяет специально судьбу незарегистрированной передачи недвижимой вещи, ее определяет правило п. 3 ст. 433 ГК, но это не все, так как незарегистрированная передача здесь также влечет *недействительность обязательственного договора* (п. 3 ст. 1017 ГК, подробнее об этом правиле я выскажусь ниже). Поскольку правило п. 3 ст. 433 ГК может быть изменено законом, оно является *гибким*, но при этом не является диспозитивным, так как не может быть изменено договором (п. 4 ст. 421 ГК). Законодатель, изменив правило п. 3 ст. 433 ГК, сохранил аналогичное правило п. 1 ст. 164 ГК и правила на уровне конкретных договоров. Так, редакцию п. 2 ст. 651 и п. 2 ст. 658 ГК (в которых третьи лица не упоминаются) он мог бы при-

¹ См.: О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации : федер. закон от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ (ред. от 28.12.2016) // Собр. законодательства РФ. 2013. № 19. Ст. 2327 (его п. 1 ст. 3); О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации : федер. закон от 21 дек. 2013 г. № 367-ФЗ (ред. от 26.07.2017) // Собр. законодательства РФ. 2013. № 51. Ст. 6687 (его п. 1 ст. 3).

² Так, Н. В. Иванов, ссылаясь на исходную редакцию п. 2 ст. 1028 ГК, указывал, что регистрация договора коммерческой концессии *не влечет ни на факт, ни на момент заключения договора* [5, с. 874].

³ См.: Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 нояб. 2011 г. № 73 (ред. от 25.12.2013) // Вестн. Высш. Арбитражного Суда РФ. 2012. № 1 (его п. 14, 27); Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными : приложение к информационному письму Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февр. 2014 г. № 165 // Вестн. Высш. Арбитражного Суда РФ. 2014. № 4 (его п. 3, 4).

⁴ См.: О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации : федер. закон от 8 марта 2015 г. № 42-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2015. № 10. Ст. 1412 (его подп. 77 ст. 1).

вести в соответствие с обновленным правилом п. 3 ст. 433 ГК, но поскольку он этого не сделал, формально правило п. 3 ст. 433 ГК выглядит как *lex generalis*, а правила п. 2 ст. 651 и п. 2 ст. 658 ГК – как *lex specialis*. Можно предположить, что законодатель, используя оговорку п. 3 ст. 433 ГК, намеренно признал незарегистрированные договоры в п. 2 ст. 651 и в п. 2 ст. 658 ГК *незаключенными для всех*. Впрочем, едва ли его замысел был таким: скорее всего, «точечная» ревизия ГК ограничилась конкретными статьями и соответствующими нормами права.

С 1 марта 1996 г.¹ наряду с регистрацией *перехода права* на недвижимую вещь (п. 1 ст. 551, п. 1 ст. 564 ГК) регистрировались и многие *договоры* с недвижимостью, а именно: продажи жилого помещения и предприятия (п. 2 ст. 558, п. 3 ст. 560 ГК), мены (п. 2 ст. 567 ГК), дарения (п. 3 ст. 574 ГК), ренты (ст. 584 ГК), аренды (п. 2 ст. 609, п. 2 ст. 651, п. 2 ст. 658 ГК)². С 1 марта 2013 г. законодатель отказался от регистрации этих договоров³, т. е. в большинстве случаев он отказался от *двойной* регистрации (договора и его последствия) в пользу регистрации последствия, но в договоре аренды он отказался от регистрации *вообще*. Осознав поспешность такого решения, законодатель уже через несколько дней (с 4 марта 2013 г.) восстановил регистрацию договора в п. 2 ст. 609, п. 2 ст. 651, п. 2 ст. 658 ГК⁴. Интересные примеры можно продолжить. Так, в исходной редакции п. 2 ст. 1028 ГК договор коммерческой концессии регистрировал орган, зарегистрировавший правообладателя (а иногда пользователя), позднее субъектом его регистрации стала Федеральная служба по интеллектуальной собственности (Роспатент), еще позднее объектом регистрации стал не договор, а предоставление по нему права⁵. Кстати,

в исходной редакции закона стороны договора коммерческой концессии в отношениях с *третьими лицами* были вправе ссылаться на договор лишь с момента его регистрации, то же касалось и изменения договора, если стороны не могли доказать, что *третье лицо* знало или должно было знать о его изменении ранее (п. 2 ст. 1028, ч. 2 ст. 1036 ГК). Выходит, что противопоставление участников договора и третьих лиц на уровне отдельно взятого незарегистрированного договора было известно задолго до изменения общего правила п. 3 ст. 433 ГК! В договоре об ипотеке до 1 июля 2014 г. регистрировался договор, после этой даты регистрируется его последствие – *ипотека как обременение*⁶. Дело в том, что ипотека может возникать в силу закона, в этом случае заключение особого договора – лишь *возможность*, осуществляемая посредством формы договора об ипотеке (абз. 2 п. 2 ст. 1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»⁷ (далее – Закон об ипотеке)). Так, ипотека обременяет право собственности плательщика ренты (п. 1 ст. 587 ГК), с 1 марта 2013 г. договор ренты не регистрируется, но требуется регистрация ипотеки. Бросается поэтому в глаза, что Закон об ипотеке продолжает называть объектами регистрации и *договор* об ипотеке, и *ипотеку* (ст. 10, 11), а также считает незарегистрированный договор об ипотеке одновременно *недействительным* (*ничтожным* – см. абз. 3 п. 1 ст. 10), и *незаклученным*, и *не вступившим в силу* (п. 2 ст. 10). Согласиться с такой «кашей», разумеется, нельзя.

2. Фикция регистрации договора. В действующем законе (если подходить к редакции п. 3 ст. 433 ГК *de lege lata* и не обсуждать ее сейчас *de lege ferenda*) регистрация договора, по общему правилу, определяет *момент его заключения*, причем *только для третьих лиц*. Логический прием «обратного прочтения» нормы права приводит к простому выводу: если для упомянутых в норме третьих лиц принципиальным для того, чтобы считать договор заключенным, является факт его регистрации, то для оставшихся «за скобками» участников договора этот факт, напротив, *непринципиален*. Выходит, если регистрация договора отсутствует *de facto*, она *de iure* отсутствует только для третьих лиц, тогда как для участников ее присутствие обе-

¹ См.: О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации : федер. закон от 26 янв. 1996 г. № 15-ФЗ (ред. от 11.06.2021) // Собр. законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 411 (его ст. 6).

² См.: О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : федер. закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594. (утратил силу).

³ См.: О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : федер. закон от 30 дек. 2012 г. № 302-ФЗ (ред. от 04.03.2013) // Собр. законодательства РФ. 2012. № 53 (ч. 1). Ст. 7627 (его п. 8 ст. 2).

⁴ См.: О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации : федер. закон от 4 марта 2013 г. № 21-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Собр. законодательства РФ. 2013. № 9. Ст. 873 (его ст. 3).

⁵ См. соотв.: О введении в действие части четвертой Гражданского кодекса Российской Федерации : федер. закон от 18 дек. 2006 г. № 231-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Собр. законодательства РФ. 2006. № 52 (Ч. 1). Ст. 5497 (его п. 5 ст. 25); О внесении изменений в части первую, вторую и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 12 марта 2014 г. № 35-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2014. № 11. Ст. 1100 (его п. 2 ст. 2).

⁶ См.: О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации : федер. закон от 21 дек. 2013 г. № 367-ФЗ (ред. от 26.07.2017) // Собр. законодательства РФ. 2013. № 51. Ст. 6687 (его п. 1, 5 ст. 3).

⁷ См.: Об ипотеке (залоге недвижимости) : федер. закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 28.10.2021) // Собр. законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

спечивается *фикцией регистрации договора*¹. Фикция регистрации договора начинает действовать, как только стороны подлежащего регистрации договора в необходимой форме (п. 1 ст. 158, ст. 434 ГК) согласовали все существенные его условия (п. 1 ст. 432, п. 1 ст. 433 ГК), а в реальном договоре – также передали имущество (п. 2 ст. 433 ГК)². Данная фикция действует до момента: а) регистрации договора участниками добровольно или через суд (т. е. пока вымысел не станет реальностью); б) прекращения незарегистрированного договора (т. е. его исполнения или прекращения иным возможным образом); в) судебного признания незарегистрированного договора незаключенным для участников по иску заинтересованного в этом третьего лица (напр., претендента на участие в таком договоре – см. п. 1 ст. 3 ГПК³), не исключая при этом, что суд может признать договор незаключенным для участников *изначально или на будущее время*⁴. Фикция регистрации договора не касается третьих лиц и не применяется, если вместо правила п. 3 ст. 433 ГК закон устанавливает иное.

Итак, незарегистрированный договор для участников – *свершившийся* юридический факт, а потому участники не могут требовать признания его незаключенным, напротив, могут добиваться его регистрации и привлечь необоснованно уклоняющуюся от регистрации сторону к ответственности (эффективность таких требований ограничена коротким сроком давности – см. ст. 165, п. 2 ст. 420 ГК), предъявлять взаимные требования из договора (напр., об использовании предусмотренных средств обеспечения, о привлечении к договорной ответственности). Для третьих лиц незарегистрированный договор – *отсутствующий* юридический факт: чтобы для них такой договор из простого факта стал юридическим, он должен быть зарегистрирован (добровольно или через суд). Так, отсутствие регистрации у договора в пользу третьего лица (ст. 430 ГК) позволяет обсуждать *правоотношение* между участниками, но *парализует* главную особенность такого договора – обязанность должника произвести исполнение треть-

ему лицу (а не кредитору) и право третьего лица требовать от должника исполнения обязательства в свою пользу. Другой пример. Арендатор в незарегистрированном договоре аренды для арендодателя является *титульным* владельцем имущества, возврат которого обеспечивает договорный иск (а не виндикация), но для третьих лиц он – *незаконный* владелец имущества, у которого поэтому нет прав, предусмотренных п. 2 ст. 615, п. 1 и 2 ст. 617 ГК, преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок и требования перевода на себя прав и обязанностей по договору, заключенному с другим лицом (п. 1 ст. 621 ГК). Подчеркну: именно такой вывод следует из буквального толкования правила п. 3 ст. 433 ГК.

3. Регистрация распоряжения. Подлежащее регистрации распоряжение также обычно (если иное не установлено законом) считается для третьих лиц совершенным с момента регистрации, а для участников совершенным считается и незарегистрированное распоряжение благодаря *фикции его регистрации*. Рассмотрим действие правила п. 3 ст. 433 ГК на примере некоторых распоряжений.

Принадлежность цессии к распоряжениям очевидна настолько, насколько сам закон различает *договор* между цедентом и цессионарием, на основании которого производится уступка требования (п. 1 ст. 389.1, абз. 2 п. 1 ст. 390 ГК), и *соглашение* об уступке (п. 2 ст. 389, п. 3 ст. 390 ГК). Согласно п. 1 ст. 388 ГК участниками соглашения об уступке являются два кредитора – уступающий требование цедент и приобретающий требование цессионарий. Участники соглашения об уступке не связаны обязательством, посредством такого соглашения цедент распоряжается *требованием* к должнику, в результате чего требование *переходит к цессионарию* (но, если личность кредитора имеет для должника существенное значение, распоряжение цедента подлежит согласованию должником – см. п. 2 ст. 388 ГК). Правовая связь между участниками соглашения об уступке зависит от обязательственного договора (напр., продажи требования – см. п. 4 ст. 454 ГК, факторинга – см. абз. 1 п. 1 ст. 824 ГК), на котором данное соглашение покоится и который оно исполняет⁵. Если соглашение об

¹ *Fictio* (лат.) – вымысел. Такой же прием законодатель использует, напр., в п. 3 ст. 157 ГК: здесь при недобросовестном влиянии стороны условной сделки на оговоренное в ней условие *ненаступившее* условие признается *наступившим*, а *наступившее* – *ненаступившим*. Фикцию в отличие от презумпции *нельзя опровергнуть*.

² Пример подлежащего регистрации реального договора – договор аренды и пожизненного содержания с иждивением образца 01.03.1996–01.03.2013 (т. е. существовавший на этапе от момента вступления в силу второй части ГК и до тех пор, пока законодатель не отказался от его регистрации).

³ См.: Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 нояб. 2002 г. № 138-ФЗ (ред. от 01.02.2022) // Собр. законодательства РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.

⁴ Для сравнения: всякая недействительная сделка (ст. 166 ГК) недействительна *с момента ее совершения* (абз. 1 п. 1 ст. 167 ГК), но оспоримая сделка может быть признана недействительной *с прекращением ее действия на будущее время* (п. 3 ст. 167 ГК).

⁵ Закон прямо говорит: взаимные права и обязанности цедента и цессионария определяет Гражданский кодекс и договор между ними, на основании которого производится уступка (п. 1 ст. 389.1 ГК). Так, согласно нормам ГК цедент *отвечает* перед цессионарием за *недействительность* переданного требования (а если он поручился перед цессионарием за его исполнение должником – и за его *неисполнение*), цессионарий вправе требовать от цедента возврата всего переданного по соглашению об уступке и возмещения убытков (абз. 1 п. 1 и п. 3 ст. 390); требование, уступленное цедентом нескольким лицам, признается *перешедшим* к тому лицу, в пользу которого цессия была совершена ранее (п. 4 ст. 390), понятно, что, если соглашение об уступке требования подлежит регистрации, для признания требования перешедшим следует исходить из факта *более ранней его регистрации*.

уступке подлежит регистрации (п. 2 ст. 389 ГК), оно согласно п. 3 ст. 433 ГК и при отсутствии в законе иной установки считается совершенным для третьих лиц (в том числе для должника) с момента регистрации, для участников (кредиторов) – до и независимо от регистрации, поэтому вплоть до регистрации соглашения об уступке кредитором для должника остается цедент (цессионарий не заступает на его место).

Согласно п. 1 ст. 391 ГК участниками соглашения о переводе долга являются два должника – переводящий долг первоначальный должник и новый должник, принимающий этот долг; в обязательствах, связанных с осуществлением кредитором и должником предпринимательской деятельности, участниками соглашения о переводе долга могут быть кредитор и новый должник, при этом первоначальный должник выбывает из обязательства (так называемый привативный перевод долга) или остается в нем и отвечает перед кредитором вместе с новым должником солидарно или субсидиарно (так называемый кумулятивный перевод долга)¹. Участники соглашения о переводе долга не связаны обязательством, посредством такого соглашения должник (или кредитор) распоряжается *требованием*, в результате чего требование обретает *нового должника вместо прежнего или дополнительного должника к уже существующему* (а поскольку должник здесь распоряжается *не своим, а чужим* требованием, его распоряжение должно согласовываться кредитором – см. п. 2 ст. 391 ГК)². Правовая связь между участниками соглашения о переводе долга зависит от обязательственного договора, на котором данное соглашение покоится и который оно исполняет. Если соглашение о переводе долга подлежит регистрации (п. 4 ст. 391 ГК), оно согласно п. 3 ст. 433 ГК и при отсутствии в законе иной установки считается совершенным для третьих лиц с момента регистрации, для участников – до и независимо от регистрации. В соглашении о переводе долга двух должников кредитор *не участвует*, поэтому при отсутствии у такого соглашения регистрации оно считается совершенным для должников (участников соглашения) и не считается совершенным для кредитора (третьего лица), поэтому вплоть до его регистрации должником для кредитора остается первоначальный должник (новый должник не заступа-

ет на его место). В соглашении о переводе долга кредитора и нового должника первоначальный должник *может участвовать* (об этом в п. 27 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21 декабря 2017 г. № 54), так как он вправе отказаться от освобождения его от исполнения обязательства (т. е. блокировать привативный перевод в пользу кумулятивного), в этом случае он, надо полагать, вправе обсуждать и свою ответственность перед кредитором с учетом появившегося дополнительного должника (абз. 1 п. 3 ст. 391 ГК). Поэтому отсутствие регистрации у соглашения о переводе долга кредитора и нового должника может вызывать двойкие последствия, исходя из той роли, которую играет в таком соглашении первоначальный должник. Если первоначальный должник в соглашении *не участвует*, незарегистрированное соглашение считается совершенным для кредитора и нового должника (участников соглашения) и не считается совершенным для первоначального должника (третьего лица), поэтому вплоть до его регистрации первоначальный должник *продолжает оставаться* в обязательстве и *сохраняет* свою обязанность и ответственность перед кредитором. Если же первоначальный должник в соглашении *участвует*, незарегистрированное соглашение считается совершенным для кредитора, нового должника и первоначального должника (т. е. для трех его участников). Выходит, что регистрация соглашения здесь имеет значение не столько для перевода долга, сколько для *другого* (напр., для решения публично-правовых вопросов).

Договор доверительного управления имуществом является реальным и заключается в *две стадии* (п. 1 ст. 432 и п. 2 ст. 433, абз. 1 п. 1 ст. 1012 ГК), одна из которых (передача) подлежит регистрации, если в управление передается недвижимая вещь (п. 2 ст. 1017 ГК). Поскольку правила гл. 53 ГК не определяют судьбу незарегистрированной передачи специально (есть лишь правило о том, как такая передача влияет на договор доверительного управления – см. п. 3 ст. 1017 ГК), к незарегистрированной передаче применяется правило п. 3 ст. 433 ГК. Отсюда следует, что для участников незарегистрированная передача *совершена*, а заключаемый при ее участии договор доверительного управления *заключен* (разумеется, при соблюдении прочих необходимых предпосылок его заключения). Поэтому участники не могут ссылаться на отсутствие у передачи регистрации для признания ее *несовершенной* (а договора доверительного управления – *незаключенным*), напротив, могут добиваться регистрации передачи (ст. 165 ГК), предъявлять взаимные требования из договора

¹ См.: О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки : постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21 дек. 2017 г. № 54 // Бюл. Верхов. Суда РФ. 2018. № 3 (его п. 26).

² В литературе наряду с мнением о том, что перевод долга содержит в себе распоряжение *не долгом, а требованием кредитора* [1, с. 26; 4, с. 6], известно и другое, согласно которому перевод долга опосредствует *передачу уже существующей обязанности* [6, с. 54].

доверительного управления. Для третьих лиц незарегистрированная передача *не совершена*, поэтому для них *не состоялась и заключения договора доверительного управления*. Третье лицо, заинтересованное в признании передачи *несовершенной*, может потребовать этого, сославшись на отсутствие у передачи регистрации (п. 1 ст. 3 ГПК). Признание судом передачи *несовершенной* будет означать, что договор доверительного управления *не заключен* не только для третьих лиц, но и *для участников*. И еще. Поскольку передача необходима для заключения договора доверительного управления, отсутствие у нее регистрации – порок *процесса заключения* договора. Неверно поэтому, что в п. 3 ст. 1017 ГК *недействительность* договора доверительного управления установлена в качестве единого последствия несоблюдения и формы (договора), и требования регистрации (передачи): *недействительность* договора не связана с пороками заключения договора, она связана с пороками его содержания, субъектного состава, воли (волеизъявления) участников, формы.

В договоре коммерческой концессии и в лицензионном договоре подлежащее регистрации предоставление права (п. 2 ст. 1028, абз. 2 п. 2 ст. 1235 ГК) участвует в *исполнении* договора, а если лицензионный договор является реальным – то в его *заключении* (п. 1 ст. 1027, абз. 1 п. 1 ст. 1235 ГК)¹. Во всяком случае для двух этих договоров закон устанавливает исключение из правила п. 3 ст. 433 ГК, предусматривая, что незарегистрированное предоставление *не состоялось* (последнее предложение п. 2 ст. 1028 и п. 6 ст. 1232 ГК). Несостоявшееся предоставление *отсутствует*, а потому не порождает правовых последствий *для всех* – и для третьих лиц, и для участников (возможны лишь специальные последствия, напр. требование о регистрации предоставления через суд – см. ст. 165 ГК, требование о возврате бесосновательно переданных документов). Поскольку правила последнего предложения п. 2 ст. 1028 и п. 6 ст. 1232 ГК применяются вместо правила п. 3 ст. 433 ГК, на участников незарегистрированного предоставления *не распространяется фикция его регистрации*. Любое лицо, заинтересованное в признании предоставления *несостоявшимся*, может потребовать это, сославшись на отсутствие у

¹ В определении лицензионного договора (абз. 1 п. 1 ст. 1235 ГК) едва ли случайно говорится «предоставляет или обязуется предоставить», а в посвященном реальному договору п. 2 ст. 433 ГК вряд ли случайно дважды говорится о передаче *имущества* (а не вещи). Не имеет поэтому принципиального значения ст. 224 ГК, упоминаемая в п. 2 ст. 433 ГК: данная статья решает частный вопрос – определяет передачу вещи, при этом даже для вещи она не содержит *numerus clausus* способов ее передачи [3, с. 81–86]. Подробно о передаче в реальном договоре мы уже писали прежде [7, с. 78–95].

предоставления регистрации (п. 1 ст. 3 ГПК). Признание предоставления *несостоявшимся* будет означать, что договор коммерческой концессии и консенсуальный лицензионный договор *не исполнены* (правообладателем, лицензиаром), а реальный лицензионный договор *не заключен* участниками.

Примечательно следующее. Верховный Суд РФ в п. 2 Постановления Пленума от 21 декабря г. 2017 № 54 (упоминалось выше) отметил, что несоблюдение cedentом и цессионарием требования о регистрации и формы уступки «не влечет негативных последствий для должника, предоставившего исполнение цессионарию на основании полученного от cedента *надлежащего письменного уведомления о соответствующей уступке*». Позднее Верховный Суд РФ в п. 5 Постановления Пленума от 25 декабря 2018 г. № 49 указал, что незарегистрированный договор «не влечет юридических последствий для третьих лиц, которые *не знали и не должны были знать о его заключении*»². Выходит, что судебная практика предпочитает признавать незарегистрированный договор *незаключенным только для части третьих лиц* (не осведомленной о его заключении участниками), тогда как для *другой части* (осведомленной о его заключении) незарегистрированный договор считается *заключенным*, как и для его участников. Таким образом, действие незарегистрированного договора по кругу третьих лиц зависит не только от *объективного* критерия (отсутствия у договора регистрации), но и от *субъективного* (осведомленности конкретного третьего лица о заключении такого договора участниками). Однако в действующем законе о субъективном критерии *не говорится* (ср. с исходной редакцией ч. 2 ст. 1036 ГК).

Вместо заключения

Регистрацию всякого договора (обязательственного и распоряжения) следует отличать от регистрации его *последствия*. Так, при продаже недвижимости обязательственный договор купли-продажи исполняют два распоряжения (передача вещи и уплата цены). Ни один из трех этих договоров регистрации не подлежит: регистрируется *последствие* – *переход права собственности* на объект недвижимости (п. 1 ст. 551 ГК). При отчуждении исключительного права обязательственный договор об отчуждении и исполняющие его распоряжения также не подлежат регистрации: регистрируется *последствие* – *переход исключительного права* (абз. 2

² См.: О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора : постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25 дек. 2018 г. № 49 // Бюл. Верх. Суда РФ. 2019. № 2.

п. 2 ст. 1234 ГК). В учредительном договоре также регистрируется следствие – создаваемый участниками новый субъект права (ст. 51, абз. 2 п. 1 ст. 52, ст. 70, 83 ГК). Не подлежат регистрации договоры об установлении сервитута и об ипотеке, соглашение об изменении (расторжении) договора коммерческой концессии: и здесь регистрируется следствие – *сервитут* (п. 3 ст. 274 ГК), *залог* (ст. 339.1 ГК), *изменение (расторжение) договора* (п. 2 ст. 1036, п. 2 ст. 1037 ГК). Напротив, при аренде предприятия регистрируется *обязательственный договор аренды* (п. 2 ст. 658 ГК), а исполняющие его распоряжения (акты передачи имущества, внесения арендной платы) и следствие (переход правомочий владеть и пользоваться имуществом предприятия) не подлежат регистрации. В свою очередь, при доверительном управлении недвижимым имуществом и коммерческой концессии регистрируются *распоряжения* (передача недвижимой вещи, предоставление права), а обязательственный договор (доверительного управления, коммерческой концессии) и его следствие (переход правомочий в отношении объекта недвижимости, переход права на использование комплекса исключительных прав) не подлежат регистрации.

Незарегистрированное следствие любого договора *не наступает*: право собственности по договору купли-продажи и исключительное право по договору о его отчуждении *не переходят*, хозяйственное товарищество *не появляется*, ограничение и обременение права собственности сервитутом или ипотекой *не возникают*, изменения (расторжения) договора *не происходит*. Разницу между незарегистрированным договором и незарегистрированным следствием договора наглядно иллюстрирует правовой эффект: в первом случае он в силу правила п. 3 ст. 433 ГК является *обычно раздельным* (для участников и для третьих лиц), во втором – *всегда общим*, так как незарегистрированное следствие договора *не должно учитываться (восприниматься) каждым*. В предусмотренных законом случаях незарегистрированное следствие договора *преодолимо*. Такому случаю посвящены, напр., правила п. 3 ст. 551 ГК (ср. с п. 2, 3 ст. 165 ГК), которые, кстати, могут применяться и за рамками § 7 гл. 30 ГК благодаря правилам п. 2 ст. 549, п. 2 ст. 567, п. 2 ст. 585 ГК. 

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Крашенинников Е. А. Распорядительные сделки // Сборник статей памяти М. М. Агаркова / под ред. Е. А. Крашенинникова. Ярославль, 2007. С. 22–32.

2. Варул П. А. Распорядительные сделки // Сборник научных статей в честь 60-летия Е. А. Крашенинникова / под ред. П. А. Варул. Ярославль, 2011. С. 34–42.

3. Ровный В. В. Теоретические вопросы передачи вещи. Иркутск : Изд-во ИГУ, 2020. 195 с.

4. Крашенинников Е. А. Сделки, нуждающиеся в согласии // Очерки по торговому праву / под ред. Е. А. Крашенинникова. Ярославль, 2008. Вып. 15. С. 5–18.

5. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая : учеб.-практич. комментарий / под ред. А. П. Сергеева. М. : Проспект, 2010. 912 с.

6. Павлов А. А. Перевод долга // Очерки по торговому праву / под ред. Е. А. Крашенинникова. Ярославль, 2007. Вып. 14. С. 51–62.

7. Хаскельберг Б. Л., Ровный В. В. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве. М. : Статут, 2004. 124 с.

REFERENCES

1. Krashennnikov E.A. Rasporjaditelniye sdelki [Disposal bargains]. *Sbornik statej pamjati M.M. Agarkova* ; pod red. E.A. Krashennnikova [Collection of the articles dedicated to M.M. Agarkov's memory ; ed. E.A. Krashennnikov]. Jaroslavl, 2007, pp. 22-32. (in Russian)

2. Varul P.A. Rasporjaditelniye sdelki [Disposal bargains]. *Sbornik nauchnih statej v chest' 60-letija E.A. Krashennnikova*, pod red. P.A. Varul [Collection of the scientific articles dedicated to E.A. Krashennnikov's 60-th years old, ed. P.A. Varul]. Jaroslavl, 2011, pp. 34-42. (in Russian)

3. Rovniy V.V. *Teoreticheskiye voprosi peredachi veshi* [Theoretical questions of the delivering thing]. Irkutsk, ISU Publ., 2020, 195 p. (in Russian)

4. Krashennnikov E.A. *Sdelki, nuzhdajushiesja v soglasii* [Bargains which need the consent]. *Ocherki po torgovomu pravu*, red. E.A. Krashennnikov [Commercial Law's Essays, ed. E.A. Krashennnikov]. Jaroslavl, 2008, vol. 15, pp. 5-18. (in Russian)

5. *Kommentarij k Grazhdanskomu kodeksu Rossijskoj Federatzii. Chast' pervaja : ucheb.-practich. kommentarij pod red. A.P. Sergeeva* [Civil Code of Russian Federation's commentary. Part 1 : educational-practical commentary, ed. A.P. Sergeev]. Moscow, Prospekt Publ., 2010, 912 p. (in Russian)

6. Pavlov A.A. *Perevod dolga* [Novation of a debt]. *Ocherki po torgovomu pravu*, red. E.A. Krashennnikov [Commercial Law's Essays, ed. E.A. Krashennnikov]. Jaroslavl, 2007, vol. 14, pp. 51-62. (in Russian)

7. Khaskelberg B.L., Rovniy V.V. *Konsensualniye i realniye dogovori v grazhdanskom prave* [Consensual and real contracts in civil law]. Moscow. Statut Publ., 2004, 124 p. (in Russian)

Статья поступила в редакцию 28.02.2022; одобрена после рецензирования 11.03.2022; принята к публикации 13.05.2022.

Received on 28.02.2022; approved on 11.03.2022; accepted for publication on 13.05.2022.

Ровный Валерий Владимирович – доктор юридических наук, профессор, профессор кафедры гражданского права, Юридический институт, Иркутский государственный университет (Россия, 664003, г. Иркутск, ул. К. Маркса, 1); ORCID: 0000-0002-4691-5340; ResearcherID: AFR-3491-2022; e-mail: rovníy@mail.ru

Rovniy Valeriy Vladimirovich – Doctor of Law, Professor, Professor of the Civil Law Department, Law Institute, Irkutsk State University (1, K. Marx st., Irkutsk, 664003, Russian Federation); ORCID: 0000-0002-4691-5340; ResearcherID: AFR-3491-2022; e-mail: rovníy@mail.ru