|  |
| --- |
| Санкт-Петербургский государственный университет  Кафедра гражданского процесса  Обязанность обращения в суд как элемент субъективной обязанности должника в гражданско-правовом обязательстве  Выпускная квалификационная работа  студента 2 курса магистратуры  очной формы обучения  Каткова Кирилла Александровича  Научный руководитель:  профессор, кандидат юридических наук  Шварц Михаил Зиновьевич  Санкт-Петербург  2018 год |

**Содержание**

Глава 1. Введение. Постановка проблемы …………..…………………….……….4

Глава 2. Обязательное соучастие на стороне заявителя по делам об оспаривании отказа в государственной регистрации перехода права собственности ……….19

§1. Основания обязательного соучастия на стороне заявителя ………………….19

§2. Привлечение отчуждателя к участию в деле в качестве истца………...………..21

Глава 3. Отказ отчуждателя недвижимой вещи от оспаривания решения об отказе в государственной регистрации перехода права собственности как основание возникновения спора о праве между сторонами сделки ………........26

§1. Возникновение спора о праве между сторонами сделки по причине отказа отчуждателя от обращения в суд…………………………………………..………26

§2. Форма окончания судебного разбирательства по делу без вынесения решения по существу в случае отказа отчуждателя от обращения в суд ….…...30

§3. Способ разрешения спора о праве ………………………………….………...33

§4. Момент начала исчисления срока исковой давности ......................................49

Глава 4. Последствия отказа отчуждателя от оспаривания решения об отказе в государственной регистрации перехода права собственности для динамики обязательств по договору …………………..……………….…………...….……..53

§1. Взыскание убытков, вызванных задержкой регистрации, в случае уклонения стороны сделки от оспаривания отказа в государственной регистрации перехода права собственности ………………………………………………………..….…..53

§2. Уклонение отчуждателя от оспаривания отказа в государственной регистрации как основание для одностороннего отказа приобретателя от договора и взыскания убытков за неисполнение договорной обязанности по передаче вещи …………………………….………..………………………………55

§3. Динамика договорных обязательств в случае уклонения обеих сторон сделки от оспаривания решения об отказе в государственной регистрации перехода права собственности ……………………………………………………………….60

Заключение …………………………………………………………..……………..65

Список использованной литературы ……………………….…………………… 69

**Глава 1. Введение. Постановка проблемы**

Ряд гражданско-правовых договоров опосредует передачу недвижимого имущества в собственность приобретателя. К числу таких договоров относится договор продажи недвижимости (параграф 7 главы 30 Гражданского кодекса РФ), договор мены недвижимого имущества (глава 31 Гражданского кодекса РФ) и договор дарения недвижимой вещи (глава 32 Гражданского кодекса РФ).

По смыслу пункта 1 статьи 223 Гражданского кодекса РФ момент возникновения права собственности у приобретателя вещи по договору определяется моментом ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. Передачей признается вручение вещи приобретателю, а равно сдача перевозчику для отправки приобретателю или сдача в организацию связи для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательства доставки (пункт 1 статьи 224 Гражданского кодекса РФ).

В соответствии с абзацем 2 пункта 1 статьи 556 Гражданского кодекса РФ обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче. В силу пункта 2 статьи 567 Гражданского кодекса РФ данное правило применяется также в отношении договора мены недвижимого имущества.

Согласно абзацу 2 пункта 3 статьи 574 Гражданского кодекса РФ передача дара осуществляется посредством его вручения, символической передачи (вручение ключей и т.п.) либо вручения правоустанавливающих документов.

Таким образом, для цели признания обязанности по передаче вещи в собственность приобретателя исполненной ключевым является понятие «вручение вещи».

В абзаце 2 пункта 1 статьи 224 Гражданского кодекса РФ законодатель раскрывает понятие вручения вещи через определение момента такого вручения. Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица.

Между тем применительно к отчуждению недвижимого имущества законодатель вводит дополнительное условие для возникновения права собственности, указывая на то, что право собственности на недвижимое имущество возникает у приобретателя с момента государственной регистрации (пункт 2 статьи 8.1, пункт 2 статьи 223 и пункт 1 статьи 551 Гражданского кодекса РФ).

В связи с этим в научной литературе возник вопрос о содержании обязанности должника по передаче недвижимой вещи: исчерпывается ли она фактическим вручением приобретателю недвижимого имущества, подтверждаемым передаточным актом или иным документом, или же включает в себя также государственную регистрацию перехода права собственности.

Применительно к договору купли-продажи недвижимости в литературе высказано мнение о том, что необходимо разделять исполнение договора продажи недвижимости, которое осуществляется путем подписания передаточного акта, с одной стороны, и государственную регистрацию перехода права собственности, с другой стороны.

Данная позиция основывается на содержании приведенного выше абзаца 2 пункта 1 статьи 556 РФ, разъяснений высших судебных инстанций, данных в пункте 61 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», согласно которым условием удовлетворения иска о регистрации перехода права собственности (пункт 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ) является исполнение обязательства продавца по передаче имущества, а также на положении пункта 2 статьи 551 Гражданского кодекса РФ, согласно которому исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами.

По буквальному смыслу данных норм государственная регистрация перехода права собственности является действием, которое осуществляется вне рамок исполнения договора купли-продажи недвижимости и, следовательно, не является элементом обязанности продавца по передаче вещи.

Такое толкование поддержано в ряде комментариев к статьям Гражданского кодекса РФ[[1]](#footnote-1).

Так, например, в комментарии к Гражданскому кодексу РФ под редакцией О.Н. Садикова указано, что исполнение договора продажи недвижимости исчерпывается двумя юридически значимыми действиями: подписанием сторонами передаточного акта или иного документа и фактическим вручением имущества покупателю. При этом особо подчеркивается, что момент исполнения договора продажи недвижимости следует отличать от момента перехода права собственности на недвижимость.

Кроме того, в научной литературе высказано мнение о том, что существует некая отдельная обязанность по государственной регистрации перехода права собственности, не входящая в содержание договорной обязанности по передаче недвижимой вещи.

Так, в учебнике гражданского права под редакцией Е.А. Суханова отмечается, что «к условиям, позволяющим говорить об исполнении обязательства по передаче и приему недвижимого имущества», относится «подписание сторонами передаточного акта или иного документа о передаче наряду с фактической передачей недвижимого имущества». При этом далее автор указывает, что договор продажи недвижимости влечет за собой возникновение обязательства сторон зарегистрировать переход права собственности[[2]](#footnote-2). Из рассуждений автора неясно, по какой причине обязанность по регистрации перехода права собственности выделяется им отдельно от обязательства по передаче вещи.

Схожая точка зрения содержится в монографии Е.В. Тресцовой и М.С. Огородникова «Проблемы теории и практики государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Согласно авторам данной монографии, передаточный акт влечет за собой с одной стороны «прекращение обязанностей по исполнению обязательств, вытекающих из договора», а с другой стороны – «возникновение обязанности зарегистрировать переход права собственности в силу указаний п. 1 и 3 ст. 551 ГК РФ»[[3]](#footnote-3).

По буквальному смыслу приведенных выше рассуждений невключение в состав договорного обязательства по передаче вещи обязанности по государственной регистрации перехода права собственности обосновывается некоторыми авторами тем, что последняя возникает в силу закона, а не в силу договора. Исполнение договорного обязательства заканчивается на подписании передаточного акта, далее стороны исполняют обязанность, возложенную на них законом. Включение либо невключение в текст договора обязанности по регистрации перехода права собственности не имеет юридического значения, поскольку государственная регистрация установлена в законе как обязательное дополнительное условие возникновения права собственности на недвижимое имущество. Другими словами, государственная регистрация перехода права собственности является «условием права», а не условием сделки, в связи с чем она не может быть включена в состав договорной обязанности по передаче вещи.

Предложенное обоснование позиции ряда авторов (опирающееся на буквальный текст соответствующих научных трудов), как и сама эта позиция не выдерживают критики.

Деление условий на случайные (приобретающие юридическое значение только, если они включены в договор), с одной стороны, и обычные (диспозитивные нормы права) и существенные (императивные нормы права)[[4]](#footnote-4), с другой, которым, по-видимому, руководствуются процитированные выше авторы, не имеет значение для квалификации этих условий как условий, относящихся к исполнению одного обязательства, если их соблюдение приводит к надлежащему исполнению этого обязательства. Применительно к рассматриваемой ситуации это означает, что, если условие касается исполнения обязанности по передаче приобретателю права собственности на вещь, действия по соблюдению этого условия входят в состав соответствующей обязанности вне зависимости от того, что являлось источником условия (договор или закон).

Кроме того, обязанность по подписанию передаточного акта также вытекает из закона (статья 556 Гражданского кодекса РФ), а не из соглашения сторон, что не мешает упомянутым выше авторам включать ее в состав договорного обязательства по передаче вещи.

Вывод о том, что регистрация перехода права собственности является неотъемлемой частью обязанности отчуждателя по передаче недвижимой вещи может быть сделан на основе ряда положений, содержащихся в Гражданском кодексе РФ.

Прежде всего, в пользу данной позиции указывает содержание легальных дефиниций договоров, опосредующих передачу недвижимого имущества (статьи 559, 567, 572 Гражданского кодекса РФ), в соответствии с которыми обязанностью должника является передача вещи в собственность кредитора. Как подтверждено выше ссылками на положения Гражданского кодекса РФ, весь комплекс правомочий, составляющий содержание права собственности, приобретается лицом только с момента государственной регистрации перехода права собственности.

О наличии у отчуждателя обязанности по переносу на приобретателя титула собственника посредством государственной регистрации перехода права собственности свидетельствует также закрепление в пункте 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ санкции за ее неисполнение – возмещение убытков, причиненных задержкой государственной регистрации, а также специального способа защиты прав лица на случай уклонения другой стороны сделки от государственной регистрации – иска о регистрации перехода права собственности.

Данное положение закона позволяет квалифицировать уклонение отчуждателя или приобретателя от подачи заявления для регистрации перехода права собственности аналогично уклонению от подписания акта приема-передачи вещи (статья 556 Гражданского кодекса РФ) – то есть как просрочку должника (статья 405 Гражданского кодекса РФ), либо, соответственно, как просрочку кредитора (статья 406 Гражданского кодекса РФ).

В этой связи требование о государственной регистрации перехода права собственности рядом авторов квалифицируется как частный случай требования о понуждении должника к исполнению обязательства по передаче вещи в натуре (статья 396 Гражданского кодекса РФ)[[5]](#footnote-5), а требование о возмещении убытков вследствие задержки государственной регистрации – как требование о возмещении убытков, причиненных просрочкой должника[[6]](#footnote-6).

Таким образом, совокупность приведенных выше положений свидетельствует о том, что обязанность продавца по передаче недвижимой вещи не исчерпывается фактическим вручением ее покупателю, подтверждаемым передаточным актом или иным документом, и включает в себя также обязательство по переносу на покупателя титула собственника путем государственной регистрации перехода права собственности.

Тезис о том, что к обязательствам продавца относится обязанность совместно с покупателем осуществить действия по государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, подтверждается в научной литературе[[7]](#footnote-7), а также прямо или косвенно содержится в многочисленных судебных решениях.[[8]](#footnote-8)

В частности, в Постановлении от 19.08.2011 №15АП-8681/2011 по делу №А32-16076/2010 Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд, процитировав содержание нормы статьи 454 Гражданского кодекса РФ, указывающей на обязательство продавца передать право собственности покупателю, приходит к выводу, что к обязанности продавца относится передача покупателю владения объектом недвижимости (статья 556 Гражданского кодекса РФ), а также осуществление совместно с покупателем действий по государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость (статья 551 Гражданского кодекса РФ).

В Постановлении от 31.08.2015 №15АП-7724/2014 по делу №А32-38118/2011 этот же суд отмечает, что «из положений § 8 главы 30 ГК РФ следует обязанность собственника объекта недвижимости обеспечить перенесение на покупателя титула собственника по правомерно заключенному договору, равно как обязанность покупателя этот титул принять, совершив необходимые действия по получению легитимации».

Аналогичный подход к содержанию обязанности по передаче недвижимой вещи приобретателю закреплен также в законодательстве других стран, в частности, в Германском гражданском уложении. Так, например, в силу § 433 (1), S. 1 Германского гражданского уложения продавец должен не только передать имущество покупателю, но и сделать так, чтобы тот приобрел право собственности на нее, то есть всячески способствовать переходу права собственности. По смыслу § 873 и § 925 Германского гражданского уложения исполнение обязанности по передаче недвижимой вещи включает в себя два этапа: заключение соглашения между управомоченным лицом и другой стороной об изменениях в правах и внесение соответствующих изменений в реестр прав[[9]](#footnote-9).

При этом нельзя обойти вниманием тот факт, что в ряде других европейских правопорядков проблема включения государственной регистрации перехода права собственности в состав обязанности отчуждателя по передаче вещи не возникает в принципе (в частности, в Испании, Англии). Объясняется это тем, что государственная регистрация перехода права собственности после осуществления сторонами сделки всех предваряющих регистрацию действий (заключение договора, подписание передаточного акта) может быть проведена по заявлению любой из сторон сделки[[10]](#footnote-10).

С учетом данного замечания следует обратиться к процедуре осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество в РФ, которая в настоящий момент регулируется Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Согласно пункту 1 статьи 14 указанного закона государственная регистрация перехода права собственности осуществляется на основании заявлений лиц и документов, направленных в регистрирующий орган, к числу которых относятся договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом 1 статьи 29 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» процедура государственной регистрации прав состоит из следующих этапов:

1) прием заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

2) возврат прилагаемых к заявлению о государственной регистрации прав документов без рассмотрения при наличии оснований, установленных статьей 25 настоящего Федерального закона;

3) проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Федеральным законом оснований для приостановления государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственной регистрации прав;

4) внесение в Единый государственный реестр недвижимости установленных Федеральным законом сведений, необходимых для осуществления государственной регистрации прав, либо уведомление о приостановлении государственной регистрации прав при наличии оснований, установленных настоящей главой, либо уведомление об отказе в осуществлении государственной регистрации прав при наличии оснований, установленных настоящей главой, либо уведомление о прекращении государственной регистрации прав;

5) выдача документов после государственной регистрации прав, либо после отказа в осуществлении государственной регистрации прав, либо после прекращения государственной регистрации прав.

В соответствии с процитированным выше положениям государственная регистрация перехода права собственности в РФ осуществляется компетентным органом на основании заявлений обеих сторон сделки. Отсюда следует признать, что обязанность по государственной регистрации (переносу права собственности) является необходимым элементом обязательства должника по передаче недвижимого имущества.

Данный вывод приводит к необходимости ответа на вопрос о том, на каком этапе процедуры государственной регистрации соответствующая обязанность должника является надлежаще исполненной с учетом того, что регистрацию перехода права собственности осуществляет не отчуждатель, а третье лицо – государственный орган.

Иными словами, следует ответить на вопрос, исчерпывается ли обязанность должника подачей заявления в регистрирующий орган, или же она является надлежаще исполненной лишь с момента принятия соответствующим органом решения о государственной регистрации перехода права собственности по результатам рассмотрения заявлений сторон сделки.

Вопрос о моменте исполнения обязанности по переносу права собственности на приобретателя в данном аспекте не нашел своего отражения в научной литературе и в судебной практике.

Вторая из приведенных выше позицией косвенно поддержана в учебнике по гражданскому праву под редакцией А.П. Сергеева. Автор главы, посвященной договору купли-продажи недвижимости, в ходе своих рассуждений указывает, что исполнение договора продажи недвижимости осуществляется вплоть до момента государственной регистрации перехода права на соответствующий объект[[11]](#footnote-11).

Как указано выше, интерес лица, вступающего в договорные отношения с отчуждателем, состоит в приобретении титула собственника на недвижимую вещь. Поскольку такой правовой эффект достигается исключительно при принятии государственным органом решения о регистрации перехода права собственности, является неизбежным вывод о том, что обязанность должника является исполненной лишь с момента вынесения данного решения.

Одним из основополагающих принципов гражданского права является ответственность лица за нарушение принятых на себя обязательств, допущенное в результате его собственных действий (бездействий) (пункт 1 статьи 401 Гражданского кодекса РФ). В том случае, когда неисполнение обязательства произошло не в результате нарушений, совершенных должником, а в силу действий (бездействий) третьих лиц или по причине событий, не зависящих от воли какого-либо лица, ответственность за такое неисполнение строится на основе системы распределения рисков.

Поскольку регистрация перехода права собственности зависит от решения государственного органа, единственная возможность обосновать приведенную выше позицию – это признать, что во всех обязательствах, опосредующих передачу недвижимого имущества в собственность, должник не только обязуется представить надлежащим образом оформленные документы, необходимые для осуществления государственной регистрации, но и гарантирует приобретателю положительный результат рассмотрения заявления, то есть принимает на себя риск неисполнения обязательства по передаче вещи в силу действий (бездействий) третьего лица (государственного органа).

При этом из анализа статей 26, 27 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» следует, что в регистрации перехода права собственности может быть отказано в связи с наличием (отсутствием) обстоятельств, как зависящих от отчуждателя, так и зависящих от приобретателя, либо вовсе не зависящих от сторон сделки. Отсюда возникает следующий вопрос – распространяются ли гарантии отчуждателя на случаи отказа в государственной регистрации по обстоятельствам, не зависящим от него?

В случае если отказ в регистрации был обусловлен обстоятельствами, зависящими от приобретателя (например, в связи с недостоверностью документов, представленных им для регистрации), ответственность отчуждателя за не передачу вещи в собственность приобретателя исключается в силу просрочки кредитора (статья 406 Гражданского кодекса РФ) – исполнение должником своего обязательства было невозможно, так как кредитор не совершил действия, предусмотренные Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», необходимые для вынесения регистрирующим органом положительного решения.

Применительно к случаям отказа в государственной регистрации по обстоятельствам, не зависящим от какой-либо стороны, представляется, что ответственность должна строиться по упомянутой выше системе распределения рисков. Основой данной системы является следующее правило – риск несет та сторона, которая расположена «ближе» к источнику этого риска (иными словами, в сфере которой находится обстоятельство, явившееся основанием для отказа в регистрации).

Поскольку регистрация перехода права собственности приобретателю является составляющей обязанности должника во всяком обязательстве по передаче недвижимой вещи в собственность, отказ государственного органа в регистрации препятствует должнику надлежащим образом исполнить свою обязанность. Если решение об отказе в государственной регистрации является незаконным, препятствие к исполнению обязанности может быть устранено путем успешного оспаривания такого решения (пункт 12 статьи 29 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Применительно к оспариванию решения об отказе в государственной регистрации перехода права собственности возникает ряд следующих вопросов: является ли необходимым условием предъявления заявления об оспаривании решения об отказе в государственной регистрации предъявление его обеими сторонами сделки; каковы последствия отказа лица, взявшего на себя обязательство передать вещь в собственность приобретателя, от обращения в суд; что произойдет в динамике договорных отношений в случае, если в суд с соответствующим требованием не обратится ни одна из сторон сделки?

Первому из поставленных вопросов посвящены разъяснения, содержащиеся в пункте 56 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее по тексту – Постановление Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного суда РФ № 22 от 29.04.2010). Согласно данному пункту в случае, когда лицо полагает, что государственным регистратором допущены нарушения при осуществлении государственной регистрации права или сделки, оно вправе обратиться в суд с заявлением по правилам главы 25 Гражданского процессуального кодекса РФ (Прим. ред. К.К. - в настоящий момент соответствующие правила содержатся в главе 22 Кодекса административного производства РФ) или главы 24 Арбитражного процессуального кодекса РФ[[12]](#footnote-12), то есть по правилам производства по делам, возникающих из публичных отношений.

При этом далее высшие судебные инстанции указывают следующее.

По результатам рассмотрения дела суд вправе сделать вывод о внесении записи в реестр, если такое изменение не повлечет нарушение прав и законных интересов других лиц, а также при отсутствии спора о праве на недвижимость. В качестве примера отсутствия спора о праве на недвижимость суды приводят ситуацию, когда судебный акт принят по заявлению обеих сторон сделки об оспаривании отказа государственного регистратора совершить регистрационные действия.

Таким образом, по мнению высших судебных инстанций, отсутствие заявления о признании незаконным решения об отказе в государственной регистрации одной из сторон сделки уже само по себе свидетельствует о наличии между ними спора о праве на недвижимость, который не может быть разрешен в рамках дела об оспаривании отказа в регистрации перехода права собственности, и не позволяет суду вынести решение о внесении в Единый государственный реестр недвижимости соответствующей записи.

Среди проанализированной судебной практики автором настоящего исследования не было найдено ни одного примера отказа суда в рассмотрении требования о признании незаконным отказа в государственной регистрации перехода права собственности по причине отсутствия заявления второй стороны сделки.

Между тем из процитированных разъяснений судов высших инстанций следует сделать ряд выводов, имеющих важное теоретическое и практическое значение:

- по делам об оспаривании отказа в государственной регистрации перехода права собственности участие на стороне заявителя обоих участников сделки является обязательным;

- основанием возникновения спора о праве на вещь могут являться не только юридические факты материального права (действия, бездействия), но и пассивное процессуальное поведение лица (уклонение должника в обязательстве по передаче вещи от обращения в суд с требованием об оспаривании отказа в регистрации перехода права собственности как форма отрицания права кредитора на приобретение вещи в собственность);

- поскольку рассмотрение дела о признании незаконным решения об отказе в государственной регистрации в отсутствие заявлений обеих сторон сделки является невозможным, отказ отчуждателя от обращения в суд препятствует государственной регистрации перехода права собственности, что приводит к неисполнению им обязательства по передаче вещи в собственность, а, следовательно, является основанием для применения мер ответственности за нарушение обязанности по договору.

Целью настоящего исследования является анализ перечисленных выше проблем и сопутствующих им вопросов с учетом содержания действующего законодательства РФ и подходов, выработанных в науке процессуального права и практике российских судов.

**Глава 2. Обязательное соучастие на стороне заявителя по делам об оспаривании отказа в государственной регистрации перехода права собственности**

**§1. Основания обязательного соучастия на стороне заявителя**

Как следует из разъяснений, содержащихся в пункте 56 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного суда РФ № 22 от 29.04.2010, участие на стороне заявителя обеих сторон сделки является необходимым условием для рассмотрения дела об оспаривании отказа в государственной регистрации перехода права собственности.

Невозможность рассмотрения дела без участия другого участника многосубъектного материального правоотношения соответствует понятию «обязательное процессуальное соучастие». Обязательное процессуальное соучастие возникает в том случае, когда в силу характера рассматриваемого материального правоотношения суд не может сделать вывод о правах и обязанностях одного лица, не определяя права и обязанности иного участника правоотношения[[13]](#footnote-13). Поскольку разрешение вопроса о правах и обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле, является безусловным основанием к отмене судебного решения (пункт 4 части 1 статьи 310 Кодекса административного судопроизводства РФ, пункт 4 части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса РФ), привлечение к участию в деле всех участников многосубъектного правоотношения является обязанностью суда.

Применительно к делам об оспаривании решений государственных органов основания процессуального соучастия закреплены в пункте 2 статьи 41 Кодекса административного судопроизводства РФ, а также в пункте 2 статьи 46 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Закрепленные в указанных кодексах случаи процессуального соучастия являются сходными по своему содержанию:

1. Предметом спора являются общие права и (или) обязанности нескольких истцов;
2. Права и (или) обязанности нескольких истцов имеют одно основание;
3. Предметом спора являются однородные права или обязанности.

Под обязательным соучастием понимается соучастие по основаниям, указанным в первых двух пунктах[[14]](#footnote-14).

Процедура государственной регистрации перехода права собственности включает в себя две составляющие: регистрация прекращения права собственности отчуждателя и регистрация возникновения права собственности у приобретателя. Соответственно, нет оснований утверждать о наличии у сторон сделки общих прав по отношению к органу регистрации: каждая из сторон имеет право требовать своей «части» регистрации перехода права собственности. С учетом данного обстоятельства нельзя также говорить и об однородности прав сторон сделки по отношению к регистрирующему органу.

Представляется, что поскольку права и обязанности участников сделки непосредственно затрагиваются единым юридическим фактом – решением об отказе в государственной регистрации перехода права собственности, процессуальное соучастие сторон сделки в деле об оспаривании такого решения основывается на подпункте 2 пункта 2 статьи 41 Кодекса административного судопроизводства РФ, подпункте 2 пункта 2 статьи 46 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Вывод о необходимости совместного обращения сторон сделки в суд для рассмотрения дела о признании незаконным отказа в государственной регистрации перехода права собственности может быть обоснован также существом процедуры государственной регистрации перехода права собственности.

Поскольку в результате государственной регистрации перехода права собственности прекращается право собственности отчуждателя и одновременно с этим возникает право собственности приобретателя, решение суда по делу об отказе в государственной регистрации непосредственно затрагивает права и обязанности обеих сторон сделки. Соответственно, в деле о признании незаконным решения об отказе в регистрации перехода права собственности каждая сторона оспаривает отказ в регистрации своей «части» перехода права собственности. При этом поскольку сторона сделки имеет возможность доказать наличие/отсутствие только тех обстоятельств, которые имеют отношение к поданному ею заявлению, мыслима ситуация, при которой без участия в деле обеих сторон сделки имевшую место в действительности неправомерность решения об отказе в регистрации перехода права собственности не удастся доказать.

**§2. Привлечение отчуждателя к участию в деле в качестве истца**

Необходимо ответить на вопрос о том, может ли суд в целях рассмотрения дела об оспаривании отказа привлечь отчуждателя к участию в деле, возбужденном по заявлению приобретателя, без его согласия в качестве соистца.

Действующие процессуальные кодексы РФ устанавливают обязанность суда привлечь лицо к участию в деле только при невозможности рассмотрения дела без участия соответчика (пункт 3 статьи 40 Гражданского процессуального кодекса РФ, пункты 5 и 6 статьи 46 Арбитражного процессуального кодекса РФ, пункт 5 статьи 41 Кодекса административного судопроизводства РФ).

Отсутствие в законодательстве нормы, предоставляющей суду возможность привлечь лицо к участию в деле по своей инициативе в качестве соистца объясняется аксиомой, сформулированной еще римскими юристами – «никто не может быть принужден к предъявлению иска против своей воли» («nemo invitus agree cogitar»)[[15]](#footnote-15). В научной литературе[[16]](#footnote-16) и судебной практике[[17]](#footnote-17) является общепризнанным подход, согласно которому принуждение истца к предъявлению иска не допускается.

Указанный подход является одним из проявлений принципа диспозитивности процессуальных отношений, содержание которого, как указывает Конституционный Суд РФ, состоит в том, что «процессуальные отношения возникают, изменяются и прекращаются главным образом по инициативе непосредственных участников спорных материальных правоотношений, которые имеют возможность с помощью суда распоряжаться своими процессуальными правами, а также спорным материальным правом»[[18]](#footnote-18).

Согласно практике российских судов, в отсутствие механизма принудительного привлечения лица к участию в деле в качестве соистца оно привлекается к участию в деле в качестве заинтересованного лица (статья 47 Кодекса административного судопроизводства РФ). Однако, очевидно, что статус заинтересованного лица не соответствует положению стороны сделки в отношениях по государственной регистрации перехода права собственности – права и обязанности стороны сделки не просто могут быть затронуты решением суда по делу об оспаривании решения государственного регистратора, их возникновение и прекращение являются прямым следствием решения, принятого судом по данному делу[[19]](#footnote-19).

В зарубежных правопорядках проблема привлечения лица к участию в деле на истцовой стороне разрешается иным образом. Так, например, согласно § 62 (1) Германского процессуального уложения истец, присутствующий в процессе, признается представителем иных соучастников, если они пропускают судебное заседание или процессуальный срок[[20]](#footnote-20). В Швейцарии сособственник в силу закона является лицом, ведущим чужие дела без поручения, и вправе при неделимости притязания осуществляться его самостоятельно, без привлечения иных сособственников[[21]](#footnote-21).

К модели так называемого презумптивного представительства, примеры которого приведены выше, обращались классики российской дореволюционной литературы. Так, по мысли Васьковского Е.В., в ситуации, когда участие несколько лиц на истцовой стороне является необходимым, суд должен постановить, что один из них считается представителем интересов других в процессе. При этом автор отмечал, что управомочивание одного на ведение судебного дела от имени других возможно только в том случае, если иные участники многосубъектного спорного правоотношения надлежащим образом были извещены судом, но не явились для участия в процессе[[22]](#footnote-22).

При этом в законодательном акте, регулировавшем соответствующие отношения в тот период, концепция презумптивного представительства не была воспринята. В статье 589 Устава гражданского судопроизводства Российской Империи было установлено правило, согласно которому, если иск предъявлен не всеми необходимым соучастниками, а лишь одним, ответчик вправе выдвинуть возражение о том, что истец не имеет самостоятельного права на иск. Результатом рассмотрения такого заявления ответчика, согласно разъяснениям Сената, являлось оставление иска без рассмотрения[[23]](#footnote-23).

Применительно к рассматриваемой ситуации следует отметить следующее. Обращаясь в суд с соответствующим требованием, стороны сделки преследуют общую цель – признание незаконным решения об отказе в государственной регистрации перехода права собственности и осуществление такой регистрации. Однако приобретатель не может быть признан презумптивным представителем отчуждателя в деле об оспаривании отказа в государственной регистрации перехода права собственности, равно как и наоборот, в силу того, что интересы указанных лиц различаются. Интерес приобретателя в оспаривании отказа в государственной регистрации, очевидно, состоит в приобретении права собственности на вещь, интерес же отчуждателя заключается в устранении препятствия к исполнению договорной обязанности в виде отказного решения государственного органа[[24]](#footnote-24).

В любом случае, очевидно, что признание за лицом статуса судебного представителя осуществляется помимо воли доверителя, а значит так же, как и принуждение к предъявлению иска, является нарушением принципа диспозитивности процессуальных правоотношений. Единственным инструментом ограничения прав граждан и юридических лиц согласно части 3 статьи 55 Конституции РФ является федеральный закон. Соответственно, будучи прямо не закреплённой в процессуальных кодексах, описанная выше модель, как и модель привлечения лица к участию в деле в качестве соистца, не может быть применена на практике.

Таким образом, применительно к рассматриваемой ситуации изложенное выше означает, что, несмотря на то, что участие обеих сторон сделки в деле об оспаривании отказа в регистрации перехода права собственности является необходимым, согласно действующему процессуальному законодательству вторая сторона сделки по отчуждению недвижимого имущества не может быть привлечена в качестве соистца к участию в деле без ее согласия.

**Глава 3. Отказ отчуждателя недвижимой вещи от оспаривания решения об отказе в государственной регистрации перехода права собственности как основание возникновения спора о праве между сторонами сделки**

**§1. Возникновение спора о праве между сторонами сделки по причине отказа отчуждателя от обращения в суд**

По смыслу разъяснений, содержащихся в пункте 56 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного суда РФ № 22 от 29.04.2010, уклонение отчуждателя от совместного с приобретателем обращения в суд с требованием о признании незаконным отказа в государственной регистрации перехода права собственности квалифицируется высшими судебными инстанциями как юридический факт, влекущий возникновение спора о праве.

Между тем ответ на вопрос о наличии в рассматриваемой ситуации спора о праве не является столь однозначным и требует отдельного анализа. Для этого, прежде всего, следует обратиться к дефиниции спора о праве.

Вопрос о понятии спора о праве являлся предметом многочисленных научных исследований.

Так, например, Н.Н. Тарусиной было предложено следующее определение спора о праве: «Спор о праве есть правовой конфликт юридически равных лиц, объективной стороной которого является охранительное гражданское правоотношение, а субъективную составляют разногласия его участников по поводу данного состояния своих субъективных прав и обязанностей»[[25]](#footnote-25).

М.М. Ненашев предложил следующую формулировку определения спора о праве – «объективное выраженное противоречие волеизъявлений двух сторон, состоящее из носящего юридический характер требования одной стороны, и противостоящего ему правового положения другой стороны, препятствующего фактическому удовлетворению этого требования»[[26]](#footnote-26).

По мысли Н.Б. Зейдера для констатации наличия спора о праве достаточно двух утверждений: утверждения участника процесса о наличии определенного правоотношения между спорящими субъектами и утверждения участника процесса, а том, что другим лицом его право нарушено или оспорено[[27]](#footnote-27).

Особое внимание следует обратить на характеристику, которую дал спору о праве М.Д. Матиевский. По его мнению, «спор о праве это, прежде всего, проявление воли и сознания юридически заинтересованных лиц в конкретных действиях, со всей определенностью свидетельствующих о различной их субъективной оценке прав и юридических обязанностей»[[28]](#footnote-28).

Исходя их процитированных выше определений, существо спора о праве можно описать следующим образом – это ситуация, при которой управомоченное лицо не может получить удовлетворение своего интереса без действий со стороны обязанного лица, а обязанное лицо не хочет предоставить это удовлетворение управомоченному лицу. При этом следует отличать спор о праве в объективном смысле (состояние нарушенности прав) и спор о праве в субъективном смысле (отрицание одним лицом права другого лица). Последнему некоторые авторы уделяют особое внимание, отмечая, что наличие объективно выраженных разногласий участников правоотношения является сущностным элементом спора о праве[[29]](#footnote-29).

С опорой на приведенные выше доктринальные позиции следует ответить на вопрос, образует ли пассивное процессуальное поведение отчуждателя (необращение в суд с требованием о признании незаконным решения об отказе в государственной регистрации) спор между сторонами сделки о праве на недвижимое имущество в объективном и субъективном смысле.

Прежде всего, необходимо обратиться к законодательству, посвященному государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Пункт 1 статьи 37 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» устанавливает, что государственная регистрация прав может быть прекращена на основании совместного заявления сторон сделки. Аналогичная норма содержалась в пункте 4 статьи 20 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», регулировавшего соответствующие отношения в период принятия Пленумом Верховного Суда РФ и Пленумом Высшего Арбитражного Суда РФ рассматриваемого постановления.

Из содержания данных положений следует, что заявление, поданное с целью государственной регистрации перехода права собственности, может быть «отозвано» только при наличии согласия другой стороны сделки, а значит волеизъявление, выраженное посредством подачи заявления, имеет бесповоротный и окончательный характер.

Если воспринимать оспаривание решения регистрирующего органа как продолжение процедуры регистрации перехода права собственности, условно говоря, как один из его «этапов», следующий за этапом принятия решения, то является верным следующий тезис.

Поскольку после подачи заявления для регистрации перехода права собственности отчуждатель уже не может воспрепятствовать переходу права собственности в рамках процедуры регистрации (на всех этапах, последующих за этапом подачи заявления, в том числе, на «этапе» оспаривания) своим односторонним волеизъявлением, то есть не имеет в принципе возможности нарушить права приобретателя, спор о праве в объективном смысле в случае отказа отчуждателя от обращения в суд с требованием о признании незаконным отказа в государственной регистрации отсутствует.

В этом заключается отличие рассматриваемой ситуации от уклонения отчуждателя на этапе подачи заявления для государственной регистрации перехода права собственности. Так как в соответствии с законом процедура государственной регистрации не может быть инициирована в отсутствие заявлений обеих сторон сделки, уклонение отчуждателя от подачи заявления нарушает права приобретателя и влечет за собой возникновение спора о праве. Поскольку регистрирующий орган является органом бесспорной юрисдикции, до тех пор, пока элемент спорности в отношениях сторон сделки не будет устранен судом в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ, он не имеет возможности осуществить регистрацию перехода права собственности на вещь[[30]](#footnote-30).

Вместе с тем комментируемое выше положение Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» может быть интерпретировано также в пользу противоположной позиции.

Поскольку инициирование и прекращение процедуры государственной регистрации перехода права собственности, по сути, реализация права на государственную регистрацию, как следует из закона, имеет силу только при наличии обоюдной воли сторон сделки, то и защита этого права, нарушенного регистрирующим органом, может осуществляться только по совместному заявлению сторон.

Соответственно, нарушенность «права» стороны сделки на приобретение права собственности заключается в том, что уклонение другой стороны от оспаривания отказа в государственной регистрации препятствует защите этого «права» перед лицом регистрирующего органа.

Однако такая позиция неизбежно приводит к замкнутому логическому кругу, причина и следствие меняется местами: рассмотрение дела о признании незаконным отказа в государственной регистрации невозможно в отсутствие заявлений обеих сторон сделки, поскольку такое отсутствие свидетельствует о возникновении между сторонами сделки спора о праве, в то же время спор о праве объясняется тем, что без совместного заявления сторон сделки признание незаконным отказа в государственной регистрации невозможно.

Наличие в рассматриваемой ситуации спора о праве между сторонами сделки может быть объяснено следующим образом.

Обращение стороны сделки в суд с требованием о признании незаконным отказа в государственной регистрации перехода права собственности и уклонение другой стороны сделки от такого обращения — это осознанные юридические акты, которые с очевидностью свидетельствуют о разной оценке сторонами сделки законности отказного решения регистрирующего органа.

Наличие разногласий между приобретателем и отчуждателем недвижимой вещи по вопросу о необходимости судебной защиты права на государственную регистрацию перехода права собственности означает, что отчуждатель ставит под сомнение право контрагента по сделке на приобретение вещи в собственность, то есть иными словами возникновение спора о праве в субъективном смысле.

С учетом вышеизложенного, следует признать, что в пункте 56 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного суда РФ № 22 от 29.04.2010 высшие судебные инстанции при определении наличия между участниками сделки по отчуждению недвижимого имущества спора о праве отдают приоритет его субъективной стороне.

**§2. Форма окончания судебного разбирательства по делу без вынесения решения по существу в случае отказа отчуждателя от обращения в суд**

Отметив, что при отказе одной из сторон сделки обращаться в суд с соответствующим требованием суд не вправе рассматривать дело о признании незаконным решения об отказе в государственной регистрации, высшие судебные инстанции не указали, на каком этапе процесса подлежит выяснению соответствующее обстоятельство и в какой именно форме суду следует завершить разбирательство по данному делу.

По смыслу подпункта 1 пункта 1 статьи 128 Кодекса административного судопроизводства РФ наличие спора о праве между сторонами сделки по отчуждению недвижимого имущества, подлежащего разрешению в порядке искового производства, является основанием для отказа в принятии заявления о признании незаконным решения об отказе в государственной регистрации перехода права собственности. Если данное обстоятельство будет установлено после принятия иска к производству, в ходе судебного разбирательства, суд должен прекратить производство по делу (подпункт 1 пункт 1 статьи 194 Кодекса административного судопроизводства РФ).

Представляется, что в случае подведомственности дела арбитражному суду подлежат применению по аналогии положения подпункта 3 пункта 1 статьи 148 Арбитражного процессуального кодекса РФ, согласно которым заявление подлежит оставлению без рассмотрения, если в ходе рассмотрения дела об установлении факта, имеющего юридическое значение, будет установлено наличие спора о праве. Подобное правило, как указано выше, применялось в практике высшей судебной инстанции дореволюционной России при отказе участника многосубъектного спорного правоотношения от предъявления иска в суд.

Прежде всего, следует обратить внимание на то, что в процессуальных кодексах закреплены различные формы окончания судебного разбирательства по делу без вынесения решения по существу в случае установления наличия спора о праве между сторонами сделки в рамках дела об оспаривании решения государственного органа об отказе в регистрации перехода права собственности.

Рассмотрение судом вопроса о наличии спора о праве между сторонами сделки на этапе принятия заявления к производству (подпункт 1 пункта 1 статьи 128 Кодекса административного судопроизводства РФ) означает, что необходимым условием возбуждения производства по делу является одновременная подача заявлений сторонами сделки. Отсюда следует, что стороны сделки должны выразить свою волю на обращение в суд и скоординировать свои действия еще до подачи заявлений.

Представляется, что при поступлении заявления только от одной из сторон сделки наиболее рациональными действиями суда будет вынесение определения о возбуждении производства по этому заявлению. Поскольку заявитель заинтересован в рассмотрении дела об оспаривании отказа регистрирующего органа и вынесении положительного решения по своему заявлению, он должен обеспечить условия этого рассмотрения, а именно наличие заявления второй стороны сделки. В связи с этим в определении о возбуждении производства по делу суд должен предложить стороне сделки, обратившейся в суд, направить копию заявления другой стороне, чтобы проинформировать ее о начавшемся процессе и предложить вступить в него в качестве соистца. Тем самым второй стороне будет предоставлено определенное время для принятия решения о вступлении в процесс в качестве соистца.

По смыслу процитированного выше подпункта 1 пункта 1 статьи 194 Кодекса административного судопроизводства РФ, как только суд установит, что вторая сторона сделки, извещенная о возбуждении дела об оспаривании отказа в регистрации перехода права собственности, не обратилась с соответствующим заявлением в суд, производство по делу будет прекращено судом. При этом следует обратить внимание на то, что по буквальному смыслу пункта 1 статьи 195 Кодекса административного судопроизводства РФ, если после прекращения производства по делу вторая сторона сделки изъявит свое желание оспорить отказ в регистрации перехода права собственности, сторона сделки, ранее заявлявшая соответствующее требование, уже не сможет обратиться в суд повторно.

Отсюда можно сделать следующий вывод. Обращение второй стороны сделки в суд с требованием о признании незаконным отказа регистрирующего органа после прекращения производства по делу является фактом юридически иррелевантным даже несмотря на то, что такое обращение свидетельствует о том, что спор о праве между сторонами сделки отсутствует.

По вопросам о моменте обнаружения спора о праве в рассматриваемой ситуации и последствиях обращения второй стороны сделки в суд после окончания судебного разбирательства по делу без вынесения решения по существу Арбитражным процессуальным кодексом РФ предусмотрены иные решения.

Во-первых, наличие спора о праве является основанием не для отказа в принятии заявления об оспаривании решения об отказе в государственной регистрации к рассмотрению, а для оставления этого заявления без рассмотрения, соответственно, закон предоставляет второй стороне сделки время на вступление в процесс и устранение тем самым сомнений в бесспорности отношений сторон сделки.

Во-вторых, исходя из пункта 3 статьи 149 Арбитражного процессуального кодекса РФ оставление заявления стороны сделки об оспаривании отказа в государственной регистрации без рассмотрения в связи с отсутствием требования другой стороны сделки не лишает права вновь обратиться в арбитражный суд, если впоследствии такое требование будет заявлено.

С учетом приведенных выше различий в формах окончания судебного разбирательства без вынесения решения следует признать, что оставление заявления стороны сделки без рассмотрения наиболее адекватно существу отношений, складывающихся в результате уклонения другой стороны от обращения в суд с требованием о признании незаконным отказа в государственной регистрации.

**§3. Способ разрешения спора о праве**

После вывода о том, что между лицом, уклонившемся от оспаривания отказа в государственной регистрации, и другой стороной сделки, возникает спор о праве, следует ответить на ряд важных вопросов, а именно: каким именно иском данный спор вносится на рассмотрение суда, каков срок давности по данному требованию и с какого момента его следует исчислять, а также каковы последствия разрешения указанного спора для оспаривания отказа в государственной регистрации перехода права собственности.

Как было упомянуто выше, на случай уклонения одной из сторон сделок от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость в законодательстве установлен специальный способ защиты прав другой стороны сделки – обращение в суд с просьбой вынести решение о государственной регистрации (статья 551 Гражданского кодекса РФ).

Справедливой является постановка вопроса о том, можно ли расширительно истолковав положение пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ, распространить его действие не только на случаи уклонения стороны сделки от подачи заявления для государственной регистрации перехода права собственности, но и на случаи уклонения от оспаривания состоявшегося решения государственного органа об отказе в такой регистрации.

Прежде всего, необходимо подчеркнуть, что по буквальному тексту пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ основанием для удовлетворения требования стороны сделки о государственной регистрации перехода права собственности является любое уклонение другой стороны сделки от такой регистрации. Взыскание же убытков, причиненных задержкой регистрации, возможно лишь в случае, если они возникли при причине необоснованного уклонения стороны сделки от государственной регистрации.

По причине неясности формулировки рассматриваемой нормы в специальной литературе и судебной практике встречаются различные точки зрения по вопросу о содержании основания для взыскания убытков, причиненных задержкой государственной регистрации перехода права собственности. Их анализ в рамках настоящего исследования необходим для того, чтобы выяснить, является ли отказ от обращения в суд необоснованным уклонением от государственной регистрации, предоставляющим другой стороне сделки право на взыскание убытков, и применима ли в принципе такая категория, как «необоснованное поведение», к процессуальному бездействию.

Среди указанных точек зрения можно выделить следующие позиции:

1. Позиция, опирающаяся на буквальное прочтение пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ – иск о государственной регистрации перехода права собственности подлежит удовлетворению при любом уклонении ответчика от регистрации, убытки же могут быть взысканы лишь при доказанности необоснованности такого уклонения, – высказана исключительно в научной литературе[[31]](#footnote-31).
2. В подавляющем большинстве проанализированных судебных решений выражена позиция о том, что основанием для удовлетворения иска о государственной регистрации перехода права собственности, как и иска о взыскании убытков, причиненных задержкой ее осуществления, является только необоснованное уклонение от государственной регистрации[[32]](#footnote-32). При этом, исходя из содержания соответствующих судебных актов, под необоснованным уклонением суды понимают лишь то уклонение, которое является противоправным[[33]](#footnote-33).
3. Наиболее обоснованной видится позиция, содержащаяся в одном из судебных решений, согласно которой всякое уклонение от государственной регистрации перехода права собственности при исполнении всех условий договора, необходимых для ее проведения, представляет собой противоправное действие[[34]](#footnote-34). В случае если со стороны заявителя условия договора были исполнены, но государственная регистрация перехода права собственности так и не была осуществлена по причине уклонения от такой регистрации другой стороны сделки, иск о государственной регистрации перехода права собственности, а также требование о взыскании убытков, причиненных задержкой регистрации, должны быть удовлетворены.

Уклонение от совершений действий признается противоправным бездействием лишь в том случае, когда на лицо в соответствии с нормой права возложена обязанность действовать определенным образом при наступлении тех или иных юридических фактов, однако эта обязанность не исполнена[[35]](#footnote-35). Очевидно, что в силу принципа диспозитивности процессуальных отношений ни одна из норм процессуального права не устанавливает и не может устанавливать обязанность лица по обращению в суд в защиту своих интересов (Прим. ред. К.К. – см. Параграф 1 Главы 2).

Отсюда следует вывод, что категория «противоправное поведение» напрямую не может быть применена в отношении уклонения, выразившегося в отказе от оспаривания отказа в государственной регистрации перехода права собственности.

Вместе с тем законом установлена обязанность отчуждателя по передаче вещи в собственность приобретателя и ее неисполнение является противоправным поведением. Поскольку уклонение от оспаривания отказа регистрирующего органа в конечном итоге приводит к неисполнению договора и, следовательно, к его нарушению, уклонение в такой форме должно признаваться основанием для предъявления иска, предусмотренного пунктом 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ.

Далее следует перейти к рассмотрению вопроса о возможных формах уклонения стороны сделки от государственной регистрации перехода права собственности, предоставляющих другой стороне право на предъявление иска о государственной регистрации.

Содержание пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ ориентирует на широкое толкование, поскольку законодатель использует выражение «уклонение от государственной регистрации перехода права собственности», не уточняя, что именно может составлять уклонение. Соответственно, под уклонением от государственной регистрации перехода права собственности можно понимать не только уклонение от подачи заявления для инициирования процедуры государственной регистрации, но и любые иные бездействия (или действия), которые препятствуют положительному результату – государственной регистрации перехода права собственности[[36]](#footnote-36).

Данный вывод косвенно подтверждается судебной практикой, допустившей применение иска, предусмотренного в пункте 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ, в случае приостановления уже начавшейся процедуры регистрации по вине одной из сторон сделки и последующего отказа в осуществлении государственной регистрации[[37]](#footnote-37).

Согласно пункту 1 и 3 статьи 19 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в настоящий момент утратившего силу, а также по смыслу статьи 26, пунктов 1 и 5 статьи 30 ныне действующего Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация перехода права собственности может быть приостановлена по решению государственного регистратора, принятого по его инициативе (при наличии к тому законных оснований), либо по заявлению одной из сторон сделки, содержащей причины такого приостановления. Если в течение установленного законом срока причины приостановления не устранены, решением компетентного органа в осуществлении государственной регистрации перехода права собственности отказывается (ст. 19 и статья 27 соответственно).

Кроме того, в абзаце 2 пункта 3 статья 19 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ранее содержалось правило, согласно которому государственная регистрации перехода права собственности может быть приостановлена на основании простого заявления стороны сделки о возврате документов без проведения государственной регистрации прав. При этом, поскольку единственным основанием для приостановления регистрации по буквальному смыслу нормы является заявление стороны сделки, если в течение месяца оно не будет отозвано, в государственной регистрации будет отказано, поскольку причины приостановления не были устранены.

Исходя из взаимосвязи положений, содержащихся в подпункте 41 пункта 1 статьи 26 и статьи 27 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», аналогичная норма присутствует также в действующем законодательстве.

Наличие в действующем законе описанной выше нормы, по сути, нивелирует другое его положение о том, что прекращение государственной регистрации осуществляется только по заявлениям обеих сторон сделки (пункт 1 статьи 31). Это колеблет вывод о том, что после подачи заявления в регистрирующий орган сторона сделки не имеет юридической возможности своим односторонним волеизъявлением воспрепятствовать переходу права собственности и тем самым нарушить права приобретателя (Прим. ред. К.К. – см. Параграф 1 Главы 3).

В качестве примера судебного решения, которым был удовлетворен иск о государственной регистрации перехода права собственности в ситуации приостановления регистрации по вине отчуждателя, можно привести Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26.09.2011 по делу №А11-7729/2010. Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа согласился с доводом истца о том, что приостановление государственной регистрации перехода права собственности на основании заявления о возврате документов, поступившего от ответчика, свидетельствует об уклонении последнего от государственной регистрации, и удовлетворил иск по пункту 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ[[38]](#footnote-38).

Возвращаясь к отказу отчуждателя от обращения в суд, следует отметить, что такой отказ препятствует рассмотрению дела и вынесению по его итогам судебного решения о государственной регистрации (Прим. Ред. К.К. – см. Параграф 1 Главы 3), следовательно, необходимо сделать вывод, что такой отказ является основанием для предъявления приобретателем иска в порядке пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ.

При этом нельзя обойти вниманием тот факт, что бездействия, образующие уклонение от государственной регистрации перехода права собственности, в рассматриваемых ситуациях (отказ от подачи заявления в регистрирующий орган и отказ от оспаривания отказного решения регистрирующего органа) различаются, что отражается на содержании предмета судебного разбирательства, перечне обстоятельств, подлежащих установлению судом, и, соответственно, содержании резолютивной части судебного решения.

Согласно пункту 7 статьи 15 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» при уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны. Отсюда следует, что резолютивная часть решения суда по иску, заявленному в порядке пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ, должна быть сформулирована следующим образом: «Осуществить/произвести государственную регистрацию перехода права собственности»[[39]](#footnote-39). Многочисленная судебная практика подтверждает данный вывод[[40]](#footnote-40).

Необходимо отметить, что в литературе высказываются также иные точки зрения относительно содержания резолютивной части решения суда по иску, указанному в пункте 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ. Так, некоторые авторы признают правомерность такой формулировки решения суда как «обязать ответчика обратиться в регистрирующий орган с заявлением о переходе права собственности на вещь»[[41]](#footnote-41).

Очевидно, что вынесение судом решения с такой формулировкой не способствует эффективной защите прав заявителя – ответчик продолжит уклоняться от государственной регистрации, при этом, каким образом он может быть принужден к подаче заявления в регистрирующий орган в рамках исполнительного производства, неясно.

В литературе предлагается обращать взыскание на недвижимое имущество должника, которое является предметом договора, в случае отказа должника от добровольного исполнения решения суда[[42]](#footnote-42). По-видимому, авторы имеют в виду обращение взыскания на имущество должника путем его передачи кредитору (статья 88 Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве»). Между тем в любом случае передача недвижимого имущества в собственность кредитора не может быть осуществлена в отсутствие государственной регистрации перехода права собственности, следовательно, судебный пристав-исполнитель будет вынужден обратиться в регистрирующий орган для проведения государственной регистрации прав собственности взыскателя на имущество (часть 2 статьи 66 Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве»).

С учетом количества указанных выше действий, следует признать, что вынесение судом решения об обязании ответчика обратиться в регистрирующий орган на значительное время оттягивает момент реализации цели, которую преследует заявитель – государственной регистрации перехода права собственности.

Кроме того, вопреки содержанию пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ изменяется правовое основание регистрации перехода права собственности – вместо решения суда таким основанием становится требование судебного пристава-исполнителя.

Исходя из вышеизложенного, очевидно, что вынесение судом решения с формулировкой «обязать ответчика обратиться в регистрирующий орган с заявлением о переходе права собственности на вещь» не отвечает принципам процессуальной экономии и эффективности правосудия (статья 10 Кодекса об административном судопроизводстве РФ, статья 6.1 Арбитражного процессуального кодекса РФ), а также противоречит самому содержанию пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ.

Применительно к такой форме уклонения от государственной регистрации перехода права собственности как уклонение от оспаривания отказа регистрирующего органа подобная формулировка резолютивной части решения суда невозможна в принципе. В силу принципа диспозитивности решение суда не может обязывать ответчика обратиться в суд.

Таким образом, наиболее обоснованным является вывод о том, что в резолютивной части решения по иску, заявленному в порядке пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ (вне зависимости от формы уклонения), суд указывает на осуществление государственной регистрации перехода права собственности.

Исходя из содержания пункта 5 статьи 551 Гражданского кодекса РФ, разъяснений, закрепленных в пункте 61 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010, а также сложившейся судебной практики[[43]](#footnote-43), к обстоятельствам, подлежащим установлению судом для вынесения решения о государственной регистрации перехода права собственности (условиям удовлетворения иска) относятся[[44]](#footnote-44):

1. Наличие действительного заключенного договора купли-продажи недвижимого имущества между истцом и ответчиком.
2. Наличие у продавца права собственности на недвижимое имущество, являющееся предметом договора.
3. Факт вручения недвижимого имущества приобретателю посредством подписания передаточного акта[[45]](#footnote-45).
4. Факт уклонения ответчика от совершения действий по регистрации перехода права собственности[[46]](#footnote-46):
   1. Если в договоре установлен срок для исполнения обязанности по государственной регистрации перехода права собственности – истечение указанного срока.
   2. Если в договоре не установлен срок для исполнения обязанности по государственной регистрации перехода права собственности – истечение разумного срока со дня обращения к стороне по сделке о необходимости совершения действий для государственной регистрации сделки, либо прямой отказ на соответствующее обращение.

Перечисленные выше обстоятельства подлежат установлению судом при любой форме уклонения стороны сделки от государственной регистрации перехода права собственности, в том числе, при уклонении в виде отказа от оспаривания отказного решения регистрирующего органа. При этом установление обстоятельства «факт уклонения от государственной регистрации перехода права собственности» в рассматриваемой ситуации будет иметь свои особенности.

По вопросу о том, в какой момент уклонение стороны сделки от государственной регистрации перехода права собственности в форме отказа от оспаривания решения об отказе в регистрации считается совершенным, могут быть выдвинуты следующие точки зрения.

Согласно первой позиции уклонение считается совершенным в момент выражения стороной сделки отказа от обращения в суд.

Отказ от обращения в суд может быть выражен:

1. До начала судебного разбирательства в ответ на предложение второй стороны сделки направить совместное заявление в суд;
2. В ходе рассмотрения дела в ответ на предложение второй стороны сделки или суда вступить в дело в качестве соистца.

В соответствии со второй точкой зрения уклонение следует считать совершенным не с момента выражения стороной сделки отказа от обращения в суд, а с момента наступления правовых последствий такого отказа – вынесения судом определения о прекращении производства по делу или оставлении заявления без рассмотрения (Прим. К.К. – см. Параграф 3 Главы 1). Данная позиция является более обоснованной, поскольку именно отказ суда от дальнейшего рассмотрения заявления о признании незаконным отказа в государственной регистрации перехода права собственности является непосредственным препятствием для регистрации права собственности за приобретателем.

Недостаток такой позиции заключается в том, что обращение стороны сделки в суд с требованием о признании незаконным отказа в регистрации является обязательным условием для возникновения основания к предъявлению требования, предусмотренного пунктом 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ, даже если такая сторона ранее уже получила от контрагента отказ от направления совместного заявления в суд.

Отказ стороны сделки от обращения в суд может выражаться не только в направлении отрицательного ответа на соответствующее предложение суда или другой стороны по сделке, но и в игнорировании указанных предложений. При этом сторона сделки и суд не могут ожидать неопределенное время, пока «молчание» не будет прервано и вторая сторона сделка в явной форме не выразит свой отказ от обращения в суд, что даст суду основания для окончания судебного разбирательства без вынесения решения по существу. В связи с этим необходимым является установление срока, по истечении которого необращение лица в суд будет признано окончательным и бесповоротным отказом.

Таким сроком является срок, в течение которого лицо, права которого нарушены отказом в государственной регистрации перехода права собственности, вправе подать заявление об оспаривании такого отказа. Определение момента совершения уклонения в рассматриваемой форме с иного, более раннего момента ограничивает лицо в предусмотренном процессуальным законодательством праве «подумать» над предъявлением заявления, что недопустимо.

По общему правилу, закрепленному в пункте 1 статьи 319 Кодекса административного судопроизводства РФ, административное исковое заявление может быть подано в суд в течение трех месяцев со дня, когда гражданину, организации, иному лицу стало известно о нарушении их прав, свобод и законных интересов. Аналогичное правило содержится в пункте 4 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Таким образом, уклонение стороны сделки от государственной регистрации перехода права собственности в форме отказа от оспаривания решения об отказе в регистрации следует считать совершенным с момента окончания судом разбирательства по делу без вынесения решения по существу. Основанием для окончания судебного разбирательства по делу без вынесения решения по существу является прямой отказ стороны сделки от обращения либо истечение трех месяцев со дня вынесения регистрирующим органом решения об отказе в регистрации перехода права собственности.

При рассмотрении вопроса об условиях удовлетворения иска, предусмотренного пунктом 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ, в случае уклонения стороны сделки от оспаривания отказного решения регистрирующего органа и содержании резолютивной части решения суда по такому делу следует обратить внимание на следующий момент.

Ключевым отличием решения о государственной регистрации перехода права собственности, принимаемого в случае уклонения в форме отказа стороны сделки от обращения в суд с требованием о признании незаконным отказа в государственной регистрации, от такого же решения, принимаемого в случае уклонения, выразившегося в иных формах, является тот факт, что оно выносится в условиях наличия решения государственного органа об отказе в государственной регистрации, которое в другом деле так и не было признано незаконным по причине выявления между сторонами сделки спора о праве.

С одной стороны, разрешение судом спора о праве между сторонами сделки видится как устранение препятствия для рассмотрения вопроса о законности решения государственного органа об отказе в регистрации перехода права собственности в рамках другого дела. С другой стороны, оно же, по сути, и решает этот вопрос в пользу вывода о незаконности отказа, поскольку в резолютивной части решения суд обязывает компетентный орган зарегистрировать переход права собственности.

Констатация наличия условий для приобретения стороной сделки права собственности на недвижимое имущество в рамках дела по иску, предусмотренному пунктом 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ, равносильно признанию отказа в регистрации перехода права собственности незаконным. Исходя из этого следует, что одновременно с принятием решения о государственной регистрации суд должен признать незаконным имевший место ранее отказ регистрирующего органа в регистрации перехода права собственности, иными словами, судебное решение будет включать в себя две резолюции: признать незаконным решение об отказе в государственной регистрации и осуществить государственную регистрацию перехода права собственности.

Факт совпадения содержания резолютивных частей решения суда по иску о государственной регистрации перехода права собственности, вызванному уклонением стороны сделки от оспаривания решения регистрирующего органа об отказе в регистрации, с одной стороны, и решения суда по требованию о признании незаконным решения регистрирующего органа, с другой стороны (подпункт 1 пункта 2 статьи 227 Кодекса административного судопроизводства РФ, подпункт 3 пункта 4 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса РФ), дает основания сомневаться в правомерности модели, предложенной автором настоящей работы.

Возможные возражения могут быть основаны на том, что признание судом незаконным отказа в государственной регистрации в рамках искового производства (пункт 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ) приводит к обходу норм процессуального законодательства, которые устанавливают специальную процессуальную форму рассмотрения дел об оспаривании решения государственного органа. Административный спор, тем самым, «растворяется» в споре о праве гражданском, что недопустимо.

Однако, по мнению автора настоящего исследования, нельзя утверждать о том, что один спор не «растворяется» в другом, поскольку в предмете судебной деятельности по делу о государственной регистрации перехода права собственности в случае уклонения стороны сделки от оспаривания решения регистрирующего органа об отказе в регистрации следует разделять, с одной стороны, разрешение спора о праве гражданском, возникшего между сторонами сделки (исковое производство), и, с другой стороны, осуществление судебного контроля за законностью решения регистрирующего органа об отказе в государственной регистрации перехода права собственности (производство по делам, возникающим из публичных правоотношений), со всеми вытекающими отсюда последствиями:

1. Применение судом при рассмотрении дела норм процессуального законодательства об исковом производстве, а также норм о производстве по делам об оспаривании решений государственных органов (глава 22 Кодекса административного судопроизводства РФ, глава 24 Арбитражного процессуального кодекса РФ).
2. Привлечение регистрирующего органа к участию в деле в качестве самостоятельного ответчика наравне с уклоняющейся стороной сделки и учет позиции органа при вынесении решения[[47]](#footnote-47).

Предложенная выше модель разрешения спора о праве между сторонами сделки, возникшего из-за уклонения отчуждателя от оспаривания отказа в государственной регистрации, является во многом умозрительной и неоднозначной с точки зрения права (в особенности с учетом содержания предложенной резолютивной части решения суда). Однако, как представляется, ее применение способствует реализации интереса приобретателя, который заключается в устранении препятствий к регистрации перехода права собственности в виде уклонения отчуждателя от оспаривания отказа в государственной регистрации и самого решения об отказе в государственной регистрации.

**§4. Момент начала исчисления срока исковой давности**

Следующим вопросом, который требует тщательного анализа, является вопрос о моменте исчисления срока давности по требованию о государственной регистрации, заявленному в связи с уклонением одной из сторон сделки от оспаривания решения об отказе в государственной регистрации перехода права собственности.

Прежде всего, следует обратить внимание на то, что вопрос о применении к требованию о государственной регистрации перехода права собственности норм об исковой давности до недавнего времени не был решен однозначно. Так, до принятия Пленумом Верховного Суда РФ и Пленумом Высшего Арбитражного Суда РФ Постановления от 29.04.2010 в ряде судебных решений встречалась позиция, согласно которой указанное требование не задавнивается, поскольку государственная регистрация носит заявительный характер и не ограничивается каким-либо сроком[[48]](#footnote-48).

Разъяснением, содержащимся в пункте 64 указанного постановления, в данный вопрос была внесена некоторая ясность: суды указали, что на требование о государственной регистрации перехода права собственности распространяется общий срок исковой давности, отметив при этом, что его течение начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права, а именно с момента создания препятствия для государственной регистрации. В качестве примера такого препятствия суды привели отказ контрагента по сделке передать документы, необходимые для регистрации.

Исходя из содержания судебной практики в качестве момента, с которого следует исчислять срок исковой давности по требованию о государственной регистрации перехода права собственности в случае уклонения от подачи заявления в регистрирующий орган, в зависимости от условий конкретного договора признается одно из следующих обстоятельств[[49]](#footnote-49):

- заключение договора продажи недвижимости;

- истечение разумного срока с момента заключения договора продажи недвижимости;

- истечение установленного договором срока, в течение которого должна быть осуществлена государственная регистрация перехода права собственности;

- подписание акта приема-передачи недвижимости;

- момент оплаты недвижимости;

- передача истцом ответчику документов, необходимых для государственной регистрации;

- обращение к стороне по сделке с требованием зарегистрировать переход права собственности и передать необходимые для этого документы;

- отказ регистрирующего органа в государственной регистрации перехода права собственности по причине несоответствия документов, представленных сторонами спора на государственную регистрацию прав, требованиям действующего законодательства[[50]](#footnote-50).

Перечисленные выше обстоятельства в силу своего содержания не могут быть признаны в качестве момента начала срока исковой давности при уклонении стороны сделки от государственной регистрации перехода права собственности в виде отказа от обращения в суд с требованием об оспаривании отказа в регистрации перехода права собственности.

В рассматриваемой ситуации может быть использован ориентир, который был предложен высшими судебными инстанциями в пункте 64 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 – срок исковой давности подлежит исчислению с момента возникновения препятствий для регистрации перехода права собственности.

Как отмечается в предыдущем параграфе, непосредственным препятствием для регистрации перехода права собственности в рассматриваемой ситуации является окончание судебного разбирательства без вынесения решения по существу по причине возникновения между сторонами сделки спора о праве.

Отсюда срок исковой давности по требованию о государственной регистрации перехода права собственности начинает течь с момента окончания судебного разбирательства без вынесения решения по существу, который в свою очередь зависит от того, в какой именно форме выражен отказ стороны сделки от обращения в суд с требованием о признании незаконным отказа в государственной регистрации перехода права собственности.

Здесь необходимо отметить следующее обстоятельство.

Согласно выводу, содержащемуся в Параграфе 2 Главы 3, если отказ отчуждателя от обращения в суд с требованием о признании незаконным отказа в государственной регистрации напрямую не был выражен суду либо другой стороне сделки, он считается совершенным лишь после истечения срока давности по такому требованию. Отсюда сроки исковой давности по требованию о признании незаконным отказа в государственной регистрации и по требованию о государственной регистрации перехода права собственности в рассматриваемом случае текут последовательно друг за другом.

Как отмечается, в предыдущем параграфе, в требовании о государственной регистрации перехода права собственности, обусловленном уклонением стороны сделки от оспаривания отказа в государственной регистрации в регистрации, по сути, заложено также требование о признании незаконным такого отказа (Прим. ред. К.К. – см. Параграф 3 Главы 3).

Исходя из совокупности данных взаимосвязанных тезисов можно сделать следующий вывод – требование о признании незаконным решения об отказе в государственной регистрации, «заложенное» внутри иска к уклоняющейся стороне сделки о государственной регистрации перехода права собственности, всегда предъявляется за рамками установленного для того требования срока исковой давности.

Такой вывод свидетельствует против позиции автора настоящего исследования, которая была выражена им в предыдущем параграфе относительно модели разрешения спора о праве между сторонами сделки об отчуждении недвижимого имущества.

**Глава 4. Последствия отказа отчуждателя от оспаривания решения об отказе в государственной регистрации перехода права собственности для динамики обязательств по договору**

**§1. Взыскание убытков, вызванных задержкой регистрации перехода права собственности, в случае уклонения стороны сделки от оспаривания отказа в государственной регистрации перехода права собственности**

В Параграфе 2 Главы 3 настоящего исследования сделан вывод о возможности обращения в суд с иском о государственной регистрации перехода права собственности при уклонении одной из сторон сделки от обращения в суд с требованием о признании незаконным решения об отказе в такой регистрации.

При удовлетворении иска о государственной регистрации будет установлено наличие обстоятельств, подтверждающих право приобретателя на регистрацию за ним права собственности на недвижимое имущество и, соответственно, факт незаконности решения об отказе государственной регистрации, вынесенного регистрирующим органом.

При этом очевидно, что в период уклонения стороны сделки от обращения в суд приобретатель может понести убытки, вызванные задержкой государственной регистрации. Право на взыскание таких убытков предусмотрено в пункте 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ.

Соответственно, возникает вопрос о составе убытков, причиняемых задержкой государственной регистрации перехода права собственности вследствие уклонения стороны сделки от обращения в суд с заявлением об оспаривании отказа в такой регистрации, и момента исчисления срока исковой давности по требованию о взыскании указанных убытков.

Среди проанализированной судебной практики было найдено лишь одно судебное решение, которым было удовлетворено требование о взыскании с отчуждателя убытков, вызванных задержкой государственной регистрации перехода права собственности на недвижимую вещь. При этом уклонение от государственной регистрации заключалось в приостановлении процедуры регистрации по вине отчуждателя вещи.

В состав таких убытков была включена арендная плата, которую мог получить приобретатель, осуществляющий предпринимательскую деятельность по сдаче нежилого имущества внаем, за период уклонения отчуждателя от государственной регистрации перехода права собственности (упущенная выгода). При этом из текста судебного решения следует, что в подтверждение возможности извлечения соответствующей прибыли заявителем был предоставлен предварительный договор аренды помещений, являющихся предметом договора купли-продажи[[51]](#footnote-51).

Стоит заметить, что в другом судебном решении при схожих обстоятельствах в удовлетворении требования заявителя было отказано со ссылкой на то, что заявитель не вправе был рассчитывать на распоряжение недвижимым имуществом к определенному в предварительном договоре сроку, поскольку на момент заключения предварительного договора он еще не являлся собственником имущества, являющегося предметом сделки, а значит, принял на себя риск незаключения основного договора к сроку, указанному в предварительном договоре[[52]](#footnote-52).

Представляется, что отказ суда во взыскании убытков в виде неполученных арендных платежей в описанной выше ситуации является необоснованным и попросту нивелирует положение пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ. Если заявителем представлены доказательства возможности извлечения соответствующего дохода в отсутствие уклонения другой стороны сделки от государственной регистрации, неполученные платежи по основному договору аренды составляют убытки, причиненные задержкой государственной регистрации, которые должны быть взысканы.

Если доходы, которые мог бы получить приобретатель, не могут быть подтверждены каким-либо доказательствами, убытки вследствие задержки государственной регистрации составляет выгода, которую фактически извлек отчуждатель из необоснованного уклонения от государственной регистрации перехода права собственности, например, доход, который получал продавец от передачи недвижимого имущества в аренду в период уклонения от государственной регистрации[[53]](#footnote-53).

Указанные выше доходы могут быть включены в состав убытков, причиненных задержкой государственной регистрации, вне зависимости от формы уклонения стороны сделки от регистрации, в том числе, вследствие уклонения от подачи заявления о признании незаконным отказного решения регистрирующего органа.

Поскольку основанием требования о регистрации перехода права собственности и требования о взыскании убытков, причиненных задержкой регистрации, в рассматриваемой ситуации является один и тот же юридический факт (отказ стороны сделки от обращения в суд), момент начала течения срока исковой давности по обоим требованиям совпадает и определяется моментом окончания судебного разбирательства без вынесения решения по существу (Прим. ред. К.К. – см. Параграф 3 Главы 3).

**§2. Уклонение отчуждателя от оспаривания отказа в государственной регистрации как основание для одностороннего отказа приобретателя от договора и взыскания убытков за неисполнение договорной обязанности по передаче вещи**

Заявляя требования о государственной регистрации перехода права собственности вследствие уклонения отчуждателя от оспаривания отказа регистрирующего органа и взыскании убытков, вызванных задержкой государственной регистрации, приобретатель, таким образом, выражает свое намерение остаться в рамках договорных отношений, несмотря на нарушение, допущенное отчуждателем, и дождаться исполнения обязательства по передаче вещи, хотя бы и в принудительном порядке[[54]](#footnote-54).

Между тем с момента отказа отчуждателя от предъявления требования об оспаривании отказа в государственной регистрации до момента вступления в законную силу решения суда по иску о государственной регистрации может пройти значительное количество времени. Если к этому времени прибавить время, которое к отказу суда от рассмотрения дела о признании незаконным отказа в государственной регистрации уже затратило лицо с целью приобретения права собственности на вещь, то становится очевидным, что к указанному моменту приобретатель может утратить интерес в дальнейшем сохранении договорных отношений.

С учетом вышеизложенного резонно возникает вопрос о том, вправе ли приобретатель после окончания судебного разбирательства по делу о признании незаконным отказа в государственной регистрации без вынесения решения по существу отказаться от исполнения договора и привлечь отчуждателя к ответственности за прекращение договора вместо того, чтобы в условиях действующего договора предпринимать меры по государственной регистрации перехода права собственности в судебном порядке.

Согласно пункту 1 статьи 463 Гражданского кодекса РФ возможность требовать исполнения обязательства в натуре в порядке статьи 398 Гражданского кодекса РФ либо в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора предоставляется покупателю в случае отказа продавца передать товар последнему.

Как уже было отмечено в главе 1 настоящей работы, под иском о понуждении ответчика исполнить в натуре обязательство по передаче в собственность истца недвижимой вещи применительно к рассматриваемой ситуации следует понимать требование о государственной регистрации перехода права собственности, предъявляемое в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ.

Положения пункта 1 статьи 463 Гражданского кодекса РФ отсылаются к пункту 5 статьи 453 Гражданского кодекса РФ, согласно которому, если основанием для расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных расторжением договора.

Таким образом, ключевой вопрос состоит в том, образует ли уклонение отчуждателя от оспаривания отказа регистрирующего органа нарушение договорной обязанности по передаче вещи в собственность приобретателя, которое предоставляет приобретателю право на односторонний отказ и взыскание убытков, причиненных прекращением договора.

По данному вопросу могут быть высказаны две противоположные точки зрения, каждая из которых имеет под собой основания.

Согласно первой позиции нарушение обязательства по передаче вещи образует не уклонение отчуждателя от оспаривания решения регистрирующего органа, а факт отказа органа в регистрации перехода права собственности по основаниям, зависящим от отчуждателя. Иными словами, о нарушении обязанности по передаче вещи можно говорить лишь в случае, если отчуждателем, например, не были переданы все необходимые для государственной регистрации документы, либо предоставленные им документы имели недостатки, что послужило основанием для отказа. Если отказ в регистрации произошел по вине приобретателя, ответственность отчуждателя исключается в силу просрочки кредитора (пункт 3 статья 405 Гражданского кодекса РФ) (Прим. ред. К.К. – см. Главу 1). В любом случае, уклонение отчуждателя от оспаривания отказа вне зависимости от причин, послуживших основанием для отказа, не является нарушением.

Суть второй позиции, которая, как представляется, является более обоснованной, состоит в следующем.

Формальные основания для принятия регистрирующим органом решения об отказе не имеют значение, если отказ является неправомерным. Как указывают высшие судебные инстанции в пункте 56 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010, установить данное обстоятельство суд вправе только при наличии заявлений обеих сторон сделки. Уклонение отчуждателя от обращения в суд приводит к окончанию судебного разбирательства по делу об оспаривании отказа в регистрации перехода права собственности без вынесения решения, а значит, блокирует возможность рассмотрения вопроса о законности отказа в принципе.

При этом договорное обязательство по передаче вещи остается неисполненным, поскольку переход права собственности к приобретателю при неправомерности отказа в государственной регистрации такого перехода возможен только по итогам судебного разбирательства.

Отсюда следует единственно возможный вывод, позволяющий защитить права и интересы приобретателя по договору – для констатации нарушения договора со стороны отчуждателя достаточно самого факта уклонения от оспаривания отказа регистрирующего органа, явившегося основанием для окончания судебного разбирательства по делу без вынесения решения.

Таким образом, пассивное процессуальное поведение лица может быть квалифицировано не только как основание для возникновения спора о праве (Прим. ред. К.К. – см. Параграф 1 Главы 3), но и как нарушение обязательства по договору, влекущее за собой применение мер ответственности к бездействующему лицу в рамках материальных правоотношений.

Соответственно, приобретатель по сделке в случае уклонения отчуждателя от оспаривания отказа в регистрации перехода права собственности имеет возможность выбрать между двумя альтернативными способами защиты своих прав: обращение в суд с требованиями о государственной регистрации перехода права собственности и возмещении убытков вследствие задержки регистрации, либо отказ от исполнения договора и предъявление в суд требования о взыскании убытков, причиненных нарушением обязанности по передаче вещи в собственность.

Убытки, взыскиваемые согласно пункту 5 статьи 453 Гражданского кодекса РФ, в научной литературе именуются компенсаторными, их взыскание направлено на возмещение кредитору потерь, понесенных вследствие прекращения договора по причине нарушения, допущенного должником. Речь идет о выгоде, которая была упущена кредитором в результате срыва договора, а именно: 1) о прибыли, которая могла быть получена приобретателем от использования недвижимого имущества, являвшегося предметом договора, если бы договор был исполнен отчуждателем (например, в качестве арендной платы по договору, заключенному с третьим лицом); 2) о разнице между ценой прекращенного договора и ценой аналогичной сделки, заключенной после отказа от исполнения договора, либо о разнице между ценой прекращенного договора и текущей рыночной ценой сделки, содержащей аналогичные условия (так называемые конкретные и абстрактные убытки, соответственно) (статья 393.1 Гражданского кодекса РФ)[[55]](#footnote-55).

С учетом вышеизложенного, указанные убытки могут быть взысканы в случае прекращения договора по причине нарушения со стороны отчуждателя, выразившегося в уклонении от оспаривания отказа в государственной регистрации перехода права собственности.

Относительно момента, с которого следует исчислять срок исковой давности по требованию о взыскании убытков, причиненных прекращением договора вследствие нарушения, допущенного отчуждателем, необходимо отметить следующее.

Срок исковой давности по требованию о взыскании убытков, причиненных прекращением договора вследствие нарушения, допущенного отчуждателем, очевидно, исчисляется с момента совершения данного нарушения. В Параграфе 3 Главы 3 настоящей работы наиболее обоснованным был признан вывод о том, что нарушение, выражающееся в уклонении от оспаривания отказа в регистрации перехода права собственности, считается оконченным с момента окончания судебного разбирательства по делу без вынесения решения по существу.

Отсюда следует вывод, что срок давности по требованию приобретателя о взыскании убытков, причиненных прекращением договора вследствие нарушения договора отчуждателем, так же, как и срок давности по альтернативному требованию о регистрации перехода права собственности, следует исчислять с момента окончания судебного разбирательства по делу без вынесения решения по существу.

**§3. Динамика договорных обязательств в случае уклонения обеих сторон сделки от оспаривания решения об отказе в государственной регистрации перехода права собственности**

Очевидно, что по различным причинам, отказаться от обращения в суд с соответствующим требованием может не только отчуждатель, но и приобретатель (например, в силу утраты интереса в дальнейшем приобретении права собственности). Ситуация уклонения приобретателя от оспаривания отказа в государственной регистрации при наличии соответствующего заявления со стороны отчуждателя была кратко рассмотрена в Главе 1 настоящей работы и охарактеризована как просрочка кредитора, которая, как известно, исключает просрочку должника (пункт 3 статьи 405 Гражданского кодекса РФ).

Последний возможный случай, который требует анализа с точки зрения динамики договорных отношений сторон, это ситуация, при которой ни одна из сторон сделки не обратилась в суд с заявлением об оспаривании отказа в государственной регистрации права собственности.

В первую очередь следует отметить, что в случае совместного уклонения сторон сделки от обращения в суд об ответственности отчуждателя за неисполнение обязательства по передаче вещи также не может идти речь в силу пункта 3 статьи 405 Гражданского кодекса РФ. Между тем договор продолжает действовать, поскольку обязательство по передаче вещи не исполнено, переход права собственности не зарегистрирован.

Необращение сторон сделки в суд с заявлением об оспаривании отказа в государственной регистрации права собственности в течение трех месяцев со дня его принятия исключает возможность дальнейшего его оспаривания. Повторная подача сторонами сделки заявлений и прилагаемых к ним документов в регистрирующая орган не решит проблему, если их содержание не отличается от содержания документов, по итогам рассмотрения которых регистрирующим органом было принято решение об отказе.

Если исходить из того, что отказ регистрирующего органа в действительности являлся неправомерным, и причины отказа сторонами сделки объективно не могут быть устранены (например, если причиной отказа послужил исключительно неверный правовой вывод регистрирующего органа), принципиальная возможность исполнить договор об отчуждении недвижимого имущества утрачена.

В связи с этим возникает резонный вопрос о целесообразности сохранения между сторонами договорных отношений. Возможность в таком случае расторгнуть договор по соглашению сторон не ставится под сомнение (пункт 1 статья 450 Гражданского кодекса РФ), вопрос возникает в случае, если стороны продолжают бездействовать и не выражают явным образом свое намерение прекратить договорные обязательства.

Первая позиция, которая может быть предложена, это признать, что договор был прекращен в результате бездействий сторон сделки, которые не обратились в суд с оспариванием отказа в государственной регистрации перехода права собственности, и в то же время не заключили письменное соглашение о расторжении договора. Другими словами, речь может идти о расторжении договора по соглашению, заключенному в результате совершения сторонами сделки конклюдентных процессуальных бездействий.

Под конклюдентными бездействиями следует понимать бездействия, из содержания которых можно определенно установить волю совершающего их лица на возникновение, изменение или прекращения обязательства[[56]](#footnote-56). В рассматриваемой ситуации речь идет о бездействиях, которые имеют исключительно процессуальную природу, но при этом изменяют материально-правовую действительность. Иначе говоря, анализируемый случай является очередным частным проявлением материально-правового значения процессуального поведения.

Необходимо обратить внимание на то, что предложенная модель не опирается на положения действующего законодательства и является сугубо теоретической.

Во-первых, по смыслу взаимосвязанных положений пункта 3 статьи 434 Гражданского кодекса РФ и пункта 3 статьи 438 Гражданского кодекса РФ юридическое значение для заключения, изменения или прекращения договора могут иметь лишь конклюдентные действия, а не бездействия.

Во-вторых, такие действия приобретают юридическое значение только в том случае, если они совершены в ответ на письменное предложение другой стороны, то есть являются формой акцепта, а не оферты.

Согласно второй позиции обязательство по передаче вещи и вместе с ним договор (поскольку содержание договора исчерпывается обязательством по передаче вещи) подлежат прекращению в связи с наступившей невозможностью исполнения.

В доктрине принято выделять две разновидности невозможности исполнения: фактическую (физическое отсутствие возможности исполнить обязательство) – статья 416 Гражданского кодекса РФ и юридическую (исполнение обязательства противоречит акту органа публичной власти) – статья 417 Гражданского кодекса РФ[[57]](#footnote-57). Строго говоря, невозможность исполнения обязательства по передаче вещи в собственности в рассматриваемой ситуации не может быть отнесена ни к фактической (недвижимое имущество имеется в натуре), ни к юридической ее разновидности (публичный акт, которому бы противоречило исполнение обязательства по передаче вещи, отсутствует).

Невозможность исполнения обусловлена тем, что единственное препятствие к такому исполнению (решение государственного органа об отказе в совершении действий, необходимых для исполнения) не может быть устранено в силу истечения срока исковой давности.

В качестве аргумента против данной позиции следует отметить, что причиной невозможности исполнения в рассматриваемом случае в действительности служит не решение государственного органа, а виновные бездействия обеих сторон сделки, приведшие к тому, что такое решение не может быть оспорено. Более того, причинами решения регистрирующего органа об отказе служат обстоятельства, наличие или отсутствие которых зависит от одной из сторон сделки. Это значит, что неисполнение обязательства по передаче вещи произошло по вине одной из сторон сделки. Исходя из вышеизложенного, в рассматриваемом случае отсутствует такой неотъемлемый признак невозможности исполнения, как ее объективность[[58]](#footnote-58).

Представляется, что позиция, соединяющая в себе элементы вышеизложенных точек зрения, является наиболее обоснованной. Договор об отчуждении недвижимого имущества следует признать прекращенным в силу сложного юридического состава: конклюдентных процессуальных бездействий, свидетельствующих об утрате обеими сторонами сделки интереса в дальнейшем сохранении договорных отношений, и факта истечения срока давности по требованию о признании незаконным отказа в государственной регистрации перехода права собственности, препятствующего осуществить такую регистрации впоследствии. Необращение сторон сделки в суд с требованием о признании незаконным отказа в государственной регистрации становится окончательным и бесповоротным и, соответственно, приобретает значение факта, прекращающего договор, только в момент истечения срока давности по указанному требованию.

**Заключение**

Анализ вопросов, поставленных во вводной части выпускной квалификационной работы, являлся необходимой предпосылкой для ответа на главный вопрос, составляющий тему настоящего исследования – имеет ли ли под собой основания утверждение о наличии у должника в обязательстве по отчуждению недвижимой вещи обязанности по обращению в суд с требованием о признании незаконным отказа в государственной регистрации перехода права собственности, иными словами, юрисдикционной обязанности.

Юрисдикционная обязанность имеет свои особенности.

Во-первых, она не может быть квалифицирована как процессуальная обязанность. Отличием юрисдикционной обязанности об обязанности процессуальной является тот факт, что первая в отличие от второй не установлена и не может быть установлена нормой процессуального права в принципе (в силу правила «никто не может быть понужден к предъявлению иска»).

Юрисдикционная обязанность выводится из нормы материального права, в рассматриваемом случае из нормы, устанавливающей обязанность по передаче вещи в собственность приобретателя. Поскольку моментом исполнения обязанности по передаче вещи является государственная регистрация перехода права собственности обязанность обращения в суд с заявлением об оспаривании отказа в государственной регистрации является неотъемлемым элементом обязательства по передаче вещи в собственность, в ряду таких элементов, как вручение вещи по передаточному акту и подача заявления в регистрирующий орган.

Наличие на стороне отчуждателя юрисдикционной обязанности может быть объяснено следующей концепцией – отчуждатель должен принять все возможные законные меры для преодоления препятствий, которые встанут на пути реализации обязанности по передаче вещи в собственность приобретателя.

Другая особенность юрисдикционной обязанности состоит в следующем. Если материальной обязанности передать вещь противостоит право требовать передачи такой вещи, то юридискционной обязанности в силу принципа диспозитивности процессуальных отношений не может корреспондировать право другой стороны требовать исполнения такой обязанности. Учитывая данное обстоятельство, а также тот факт, что содержание юрисдикционных обязанностей полностью совпадает, нельзя относить юрисдикционные обязанности к классическим обязанностям по синаллагматическому договору (когда обязанности сторон находятся в правовой зависимости и имеют различное содержание: например, по договору купли-продажи одна сторона передает имущество и получает плату и, соответственно, другая сторона уплачивает деньги и получает имущество[[59]](#footnote-59)).

По результатам настоящего исследования автор приходит к выводу о том, что юрисдикционные обязанности сторон сделки, опосредующей отчуждение недвижимого имущества, можно отнести к элементам обязанности должника по передаче вещи в собственность кредитора и обязанности кредитора по ее принятию (кредиторской обязанности), соответственно.

Предъявление сторонами сделки в суд требования о признании незаконным отказа в государственной регистрации перехода права собственности направлено к одной цели – устранение препятствия к исполнению сторонами обязанностей по договору, связанных с передачей и принятием вещи в собственность. В этом смысле такие категории гражданского права, как «обязанность кредитора» (пункт 1 статьи 406 Гражданского кодекса РФ), «обязанность должника», наполняются совершенно новым, процессуальным содержанием.

По итогам исследования, проведенного в рамках настоящей работы, можно сделать следующие выводы:

1. Факт предъявления в суд требования о признании незаконным отказа в государственной регистрации перехода права собственности только одним приобретателем свидетельствует о наличии между сторонами сделки разногласий по вопросу о необходимости судебной защиты принадлежащего им права на государственную регистрацию и порождает у суда сомнения в бесспорности их отношений.

В связи с этим можно утверждать, что неисполнение юрисдикционной обязанности влечет за собой возникновение между сторонами сделки спора о праве приобретателя на получение вещи в собственность, способом разрешения которого является предъявление приобретателем к отчуждателю иска о государственной регистрации перехода права собственности (пункт 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ).

1. В силу невозможности рассмотрения спора о праве в рамках производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, уклонение отчуждателя от обращения в суд влечет окончание судебного разбирательства по делу о признании незаконным отказа в государственной регистрации перехода права собственности без вынесения решения по существу.

Отсюда следует, что неисполнение отчуждателем юрисдикционной обязанности препятствует государственной регистрации перехода права собственности и приводит к нарушению договорной обязанности по передаче вещи в собственность приобретателя.

Тезис о том, что отчуждатель, тем самым, вынуждается обращаться в суд, даже если он уверен, что отказ в государственной регистрации был правомерен, не может служить контраргументом данной позиции. Вопрос о том, является ли в действительности решение об отказе в государственной регистрации правомерным или нет, может быть решен исключительно в судебном порядке. Между тем, как указано выше, уклонение отчуждателя от направления в суд соответствующего заявления не позволяет суду рассмотреть вопрос о действительности решения об отказе в принципе.

Нарушение отчуждателем юрисдикционной обязанности, приведшее к неисполнению обязательства по передаче вещи в собственность приобретателя, предоставляет последнему право на реализацию следующих способов защиты своих прав:

* 1. Предъявление иска о государственной регистрации перехода права собственности и взыскании убытков, причиненных задержкой регистрации, либо
  2. Односторонний отказ приобретателя от договора и предъявление иска о взыскании убытков, причиненных досрочным прекращением договора вследствие его нарушения.

1. Неисполнение отчуждателем и приобретателем юрисдикционных обязанностей, свидетельствующее об утрате сторонами сделки интереса в сохранении дальнейших договорных отношений, вкупе с фактом истечения срока давности по требованию о признании незаконным отказа в государственной регистрации влечет прекращение договора по соглашению сторон, заключенному процессуальными конклюдентными бездействиями.

Автор отдает себе отчет в том, что выводы, сделанные им в рамках настоящей работы, не бесспорны и, более того, противоречат многим постулатам процессуального и материального права, таким как: недопустимость обязательного соучастия на истцовой стороне; невозможность возникновения спора о праве гражданском на основании юридического факта процессуального права; невозможность привлечения лица к договорной ответственности за пассивное процессуальное поведение; невозможность прекращения гражданско-правового договора в результате процессуальных бездействий его сторон.

Однако следует учесть, что в условиях отсутствия соответствующих доктринальных разработок и наработанной судебной практики настоящая работа является первым подходом к решению вопроса о наличии юрисдикционной обязанности в обязательстве по отчуждению недвижимой вещи.

**Список использованной литературы**

1. Нормативные правовые акты и иные официальные документы
   1. Нормативные правовые акты и иные официальные документы Российской Федерации
      * 1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]: принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г. // Рос. газ. – 2009. – 21 янв. – (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30 дек. 2008 г. № 6-ФКЗ и от 30 дек. 2008 г. № 7-ФКЗ). – СПС «КонсультантПлюс».
        2. Арбитражный процессуальный кодекс РФ [Электронный ресурс]: федер.закон от 24 июля 2002 г. №95-ФЗ // Рос. газ. – 2002. - 27 июля - (в ред. от 15 февраля 2016). – СПС «КонсультантПлюс».
        3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2002. – № 40. – Ст. 4532. – (в ред. от 01 января 2016 г.) – СПС «КонсультантПлюс».
        4. Кодекс административного судопроизводства РФ [Электронный ресурс]: федер.закон от 08 марта 2015 г. № 21-ФЗ // Рос. газ. – 2015. – 11 марта (ред. от 28.12.2017). – СПС «КонсультантПлюс».
        5. Гражданский кодекс РФ [Электронный ресурс]: федер. закон от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ. Часть первая // Рос. газ. – 1994. – 8 дек. - (в ред. от 31 января 2016). – СПС «КонсультантПлюс».
        6. Гражданский Кодекс (часть вторая) [Электронный ресурс]: федер. закон от 21 января 1996 г. № 14-ФЗ // Собр. Законодательства Рос. Федерации. - 1996. - №5. - ст.410 - (в ред. от 29.06.2015). – СПС «КонсультантПлюс».
        7. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]: федер. закон от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ // Собр. Законодательства Рос. Федерации. - 2015. - №29 (часть 1). - ст.4344. - (в ред. от 28.02.2018). – СПС «КонсультантПлюс».
        8. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Электронный ресурс]: федер. закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ // Собр. Законодательства Рос. Федерации. - 1997. - №30. - ст.3594. - (в ред. от 03.07.2016). – СПС «КонсультантПлюс».
        9. Федеральный закон «Об исполнительном производстве» [Электронный ресурс]: федер. закон от 02 октября 2007 г. №229-ФЗ // Собр. Законодательства Рос. Федерации. - 2007. - №41. - ст.4849. - (в ред. от 07.03.2018). – СПС «КонсультантПлюс».

1.2. Акты высших органов судебной власти Российской Федерации, имеющие нормативное содержание

1. Постановление Конституционного Суда РФ от 14.02.2002 №4-П «По делу о проверке конституционности статьи 140 Гражданского процессуального кодекса РСФСР в связи с жалобой гражданки Л.Б. Фишер» [Электронный ресурс] // Собр. Законодательства Рос. Федерации. - 2008. - №8. - ст.894. - СПС «КонсультантПлюс».
2. Определение Конституционного Суда РФ от 23.03.2010 №411-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Куваевой Валентины Федоровны на нарушение ее конституционных прав абзацем вторым пункта 3 статьи 19 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Электронный ресурс]. - СПС «КонсультантПлюс».
3. Определение Конституционного Суда РФ от 26.01.2010 №91-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества «Глобал Риэлт» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 2 статьи 209, статьей 305 Гражданского кодекса Российской Федерации и абзацем вторым пункта 3 статьи 19 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Электронный ресурс]. - СПС «КонсультантПлюс».
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [Электронный ресурс] // Рос. газ. - 2010. - 21 мая. - (в ред. 23.06.2015). - СПС «КонсультантПлюс».
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.06.2008 № 11 «О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству» [Электронный ресурс] // Рос. газ. - 2008. - 02 июля. - (в ред. 09.02.2012). - СПС «КонсультантПлюс».
6. Материалы судебной практики
7. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.06.2014 №2826/14 по делу №А57-2430/2011 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
8. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 27.03.2012 №15961/11 по делу №А56-70717/2010 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
9. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 20.09.2011 №5785/11 по делу №А63-4629/10 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
10. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 18.07.2011 №ВАС-6325/11 по делу №А41-40307/09 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
11. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 09.04.2009 №ВАС-3310/09 по делу №А55-708/2008 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
12. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.08.2009 по делу №ВАС-10350/09 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
13. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 05.04.2011 по делу №ВАС-3248/11 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
14. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 16.04.2010 по делу №ВАС-4295/10 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
15. Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 29.07.2011 по делу №А45-20139/2010 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
16. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.08.2011 №15АП-8681/2011 по делу №А32-16076/2010 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
17. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.08.2015 №15АП-7724/2014 по делу №А32-38118/2011 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
18. Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 27.01.2015 по делу №33-562/2015 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
19. Апелляционное определение Верховного суда Республики Калмыкия от 17.07.2012 по делу №33-477/2012 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
20. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26.09.2011 по делу №А11-7729/2010 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
21. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 16.11.2009 по делу №А41-3664/09 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
22. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 21.10.2009 №Ф09-7736/09-С6 по делу №А76-3853/2009. – СПС «КонсультантПлюс».
23. Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 19.09.2006 по делу №А10-588/06 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
24. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 29.09.2005 по делу №А49-479/2005 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
25. Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 14.05.2012 по делу №А10-1900/2011 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
26. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 02.12.2011 по делу №А42-8852/2010 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
27. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 05.07.2011 по делу №А65-13647/2010 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
28. Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 30.03.2011 по делу №А74-1994/2010 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
29. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 11.05.2007 по делу №КГ-А40/2704-07 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
30. Апелляционное определение Ростовского областного суда от 31.07.2013 по делу №33-8871/13 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
31. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 04.10.2007 по делу №А56-48146/2006 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
32. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 04.02.2016 №Ф07-3425/2015 по делу №А56-35582/2015 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
33. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 30.12.2015 №Ф01-5226/2015 по делу №А43-18432/2014 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
34. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 01.12.2008 по делу №А55-708/08 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
35. Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 04.07.2016 по делу №А38-3412/2014 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
36. Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 24.08.2015 по делу №А43-18432/2014 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
37. Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 22.04.2014 по делу №А78-7558/2013 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
38. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.07.2008 по делу №А65-703/2008 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
39. Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2010 по делу №А12-17177/2009 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
40. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 01.08.2008 по делу №А56-10869/2007 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
41. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 02.12.2009 по делу №А12-18747/2008 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
42. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 26.01.2009 по делу №А65-5514/2007 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
43. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.08.2008 по делу № А55-708/2008 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
44. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 25.07.2011 по делу №А56-41847/2010 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
45. Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2018 №05АП-37/2018, 05АП-40/2018 по делу №А59-807/2017 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
46. Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 08.09.2015 №02АП-4811/2015 по делу №А29-9593/2014 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
47. Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 19.02.2014 по делу №А74-5303/2013 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
48. Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2011 по делу №А19-4470/2011 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».
49. Специальная литература

3.1. Книги

1. Абова Т.Е. Избранные труды. Гражданский и арбитражный процесс. Гражданское и хозяйственное право /Т. Е. Абова. -М.: Статут, 2007. - 1134 с.
2. Административное судопроизводство: учебник / А. В. Абсалямов, [и др.]; отв. ред. В. В. Ярков; Уральский государственный юридический университет. - М.: Статут, 2016. - 560 с.
3. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования [Электронный ресурс] /В. А. Алексеев. -М.: Волтерс Клувер, 2007. – СПС «КонсультантПлюс».
4. Васьковский Е.В. Учебник гражданского процесса / Е. В. Васьковский. Под ред. В.А. Томсинова. Московский государственный университет им. М. В. Ломоносова. Юридический факультет. - М.: Зерцало, 2016. - 462 с.
5. Волочай Ю.А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии [Электронный ресурс] / Ю.А. Волочай. - М.: Статут, 2013. - СПС «КонсультантПлюс».
6. Гражданское право: учебник в 3 т. Т. 2 / Е.Н. Абрамова, [и др.] ; под ред. А.П. Сергеева. – М.: ВЕЛБИ; РГ – Пресс, 2011. – 880 с.
7. Гражданское право: учебник в 2 т. Т. 2 [Электронный ресурс] / О.Г. Алексеева, [и др.]; под ред. Б.М. Гонгало. - М.: Статут, 2016. – СПС «КонсультантПлюс».
8. Гражданское право: учебник в 3 т. Т. 2 / В.В. Байбак, [и др.] ; отв. ред. Ю.К. Толстой, Н.Ю. Рассказова. 5-е изд.. перераб. и доп. – М.: Проспект, 2012. – 924 с.
9. Гражданское процессуальное уложение Германии: Вводный закон к Гражданскому процессуальному уложению: перевод с немецкого /сост., введ. В. Бергманн. - М.: Волтерс Клувер, 2006. - 472 с.
10. Гражданское уложение Германии: вводный закон к Гражданскому уложению: пер. с нем. = Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz / сост., введ. В. Бергманн ; науч. ред. Т. Ф. Яковлева. 4-е изд., перераб., науч. - М.: Инфотропик Медиа, 2015. - 888 с.
11. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: научно-практическое пособие по применению гражданского законодательства / А. В. Зарубин, [и др.] ; под общ. ред. В. Н. Соловьева ; науч. ред. С. В. Потапенко. 2-е изд., перераб. и доп., науч.- практ. - М.: Юрайт, 2012. - 448 с.
12. Зейдер Н.Б. Судебное решение по гражданскому делу / Н.Б. Зейдер. -М.: Юрид. лит., 1966. - 196 с.
13. Карапетов А.Г. Иск о присуждении к исполнению обязательства в натуре [Электронный ресурс] / А.Г. Карапетов. - М.: Статут, 2003. - СПС «КонсультантПлюс».
14. Кодификация российского частного права / В.В. Витрянский, [и др.] ; под ред. Д.А. Медведева. - М.: Статут, 2008. - 336 с.
15. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации: постатейный. Часть вторая [Электронный ресурс] / Е.Н. Абрамова, [и др.]; под ред. А.П. Сергеева. – М.: Проспект, 2010. – СПС «КонсультантПлюс».
16. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ (учебно-практический). Части первая, вторая, третья, четвертая (постатейный) [Электронный ресурс] / С.С. Алексеев, [и др.]; под ред. С.А. Степанова. 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2009. – СПС «КонсультантПлюс».
17. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй: в 3 т. Том 2 (постатейный) [Электронный ресурс] / Т.Е. Абова, [и др.]; под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. 3-е изд., перераб. и доп. - М.: Юрайт-Издат, 2006. - СПС КонсультантПлюс.
18. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй (постатейный) [Электронный ресурс] / Г.Е. Авилов, [и др.]; под ред. О.Н. Садикова. 5-е изд., испр. и доп. с использованием судебно-арбитражной практики. - М.: КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 2006. - СПС «КонсультантПлюс».
19. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй (постатейный) [Электронный ресурс] / С.П. Гришаев, [и др.]; под ред. С.П. Гришаева, А.М. Эрделеевского 2007. – СПС «КонсультантПлюс».
20. Комментарий к Кодексу административного судопроизводства Российской Федерации (постатейный, научно-практический) [Электронный ресурс] / Д.Б. Абушенко, [и др.]; под ред. В.В. Яркова. - М.: Статут, 2016. - СПС КонсультантПлюс.
21. Осокина Г.Л. Гражданский процесс. Общая часть /Г. Л. Осокина. 2-е издание, перераб. - М.: Норма, 2008. - 752 с.
22. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу РФ / Ершов В.А., [и др.]; под ред. В.А, Ершова. Подготовлен для системы КонсультантПлюс. 2009. - СПС «КонсультантПлюс».
23. Право собственности: актуальные проблемы [Электронный ресурс] / В.Н. Литовкин, [и др.]; отв. ред. В.Н. Литовкин. Ин-т законод. и сравнит. правоведения. - М.: Статут, 2008. - СПС «КонсультантПлюс».
24. Рожкова М.А. Средства и способы правовой защиты сторон коммерческого спора [Электронный ресурс] / М.А. Рожкова. - М.: Волтерс Клувер, 2006. - СПС «КонсультантПлюс».
25. Российское гражданское право: учебник в 2 т. Т. 2 [Электронный ресурс] / В.В. Витрянский, [и др.]; отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стереотип. - М.: Статут, 2011. - СПС «КонсультантПлюс».
26. Сарбаш С.В. Исполнение договорного обязательства [Электронный ресурс] / С.В. Сарбаш. М.: Статут, 2005. - СПС «КонсультантПлюс».
27. Сахнова Т.В. Курс гражданского процесса / Т. В. Сахнова. 2-е изд., перераб. и доп., учеб. - М.: Статут, 2014. - 784 с.
28. Советское гражданское право / авт. колл: О. С. Иоффе, В. А. Мусин, Е. А. Поссе. - Л. :Изд-во ЛГУ, 1971. - 472 с.
29. Тресцова Е.В., Огородников М.С. Проблемы теории и практики государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: монография [Электронный ресурс] / Е.В. Тресцова, М.С. Огородников // Иваново: Иван. гос. ун-т, 2008. - СПС «КонсультантПлюс».
    1. Научные статьи
30. Байбак В.В. Возмещение убытков при прекращении договора и вина кредитора [Электронный ресурс] / В.В. Байбак // Вестник гражданского права. -2016. - №4. - СПС «КонсультантПлюс».
31. Бычков А.И. Динамика договорных правоотношений [Электронный ресурс] / А.И. Бычков // Экономико-правовой бюллетень. - 2016. - №10. - СПС «КонсультантПлюс».
32. Васьковский Е.В. Недостатки устава гражданского судопроизводства / Е.В. Васьковский //Журнал Юридического общества при Императорском Санкт-Петербургском университете. - 1895. Книга первая, Январь. - С. 29 – 48.
33. Жужжалов М.Б. Требование о государственной регистрации перехода права собственности [Электронный ресурс] / М.Б. Жужжалов // Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права: сборник статей / А.Д. Батуева, [и др.]; отв. ред. М.А. Рожкова. - М.: Статут, 2013. – СПС «КонсультантПлюс».
34. Егоров А.В. Общая долевая собственность: механизм защиты прав сособственников [Электронный ресурс] / А.В. Егоров // Вестник гражданского права. - 2012. - №4. – СПС «КонсультантПлюс».
35. Ильченко А.Л. Защита прав продавца при купле-продаже недвижимости [Электронный ресурс] / А.Л. Ильченко // Юрист. -2004. - № 6. - СПС «КонсультантПлюс».
36. Карапетов А.Г. Соотношение требования о взыскании убытков с иными средствами защиты прав кредитора [Электронный ресурс] / А.Г. Карапетов // Убытки и практика их возмещения: Сборник статей / отв. ред. М.А. Рожкова. - М.: Статут, 2006. - СПС «КонсультантПлюс».
37. Карапетов А.Г. Комментарий к нормам ГК об отдельных видах договоров в контексте Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ "О свободе договора и ее пределах" [Электронный ресурс] / А.Г. Карапетов, Р.С. Бевзенко // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 2014. - №8. - СПС «КонсультантПлюс».
38. Липинский Д. А. Процессуальное правонарушение: понятие и признаки [Электронный ресурс] / Д. А. Липинский, Е. В. Чуклова //Вестник гражданского процесса. -2017. - № 4. - СПС «КонсультантПлюс».
39. Потапенко С. В., Зарубин А. В. Юридически значимые обстоятельства по делу о государственной регистрации перехода права собственности на основании договора купли-продажи недвижимости /С. В. Потапенко, А. В. Зарубин //Закон. - 2010. - № 9. - С. 82 – 87.
40. Савиных В.А. Прекращение обязательств предоставлением отступного: комментарий судебной практики [Электронный ресурс] / В.А. Савиных // Арбитражные споры. - 2012. - №1. - СПС «КонсультантПлюс».
41. Филиппов С.А. Проблемы обязательного соучастия в теории и на практике /С. А. Филиппов //Вестник Саратовской государственной академии права. - 2010. - № 1. - С. 111 – 114.
42. Чукреев А.А. Доктрина невозможности исполнения обязательств и совершенствование гражданского законодательства России [Электронный ресурс] / А.А. Чукреев // Lex russica. - 2016. - №10. - СПС «КонсультантПлюс».
43. Шегида Е.А. Юридический интерес как основание возникновения процессуального соучастия / Е.А. Шегида //Юридический мир. - 2008. - № 3. - С. 41 – 49.
44. Эрделевский А.М. Прекращение обязательств невозможностью исполнения [Электронный ресурс] / А.М. Эрделевский // Подготовлено для системы КонсультантПлюс. 2007. - СПС «КонсультантПлюс».
    1. Авторефераты диссертаций
45. Матиевский, М.Д. Спор о праве в советском гражданском процессе: автореферат дис. … канд. юрид. наук / М.Д. Матиевский. - М., 1978. - 25 с.
46. Ненашев М.М. Спор о праве и его место в гражданском процессе: автореферат дис. … канд. юрид. наук / М. М. Ненашев. - Саратов, 2011. - 30 с.
47. Тарусина, Н.Н. Спор о праве семейном в советском гражданском процессе: автореферат дис. … канд. юрид. наук / Н.Н. Тарусина. - Л.,1983. - 20 с.

1. Ершов В.А., Сутягин А.В., Кайль А.Н. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации [Электронный ресурс] / под ред. В.А, Ершова. 2009. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Кодификация российского частного права / В.В. Витрянский [и др.]; под ред. Д.А. Медведева. М.: Статут, 2008. 336 с.; Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй (постатейный) [Электронный ресурс] / Г.Е. Авилов, [и др.]; под ред. О.Н. Садикова. М.: КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 2006. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Гражданское право: учебник в 2 т. Т. 2 [Электронный ресурс] / О.Г. Алексеева, [и др.]; под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2016. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй (постатейный) [Электронный ресурс] / С.П. Гришаев, [и др.]; под ред. С.П. Гришаева, А.М. Эрделеевского 2007. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Право собственности: актуальные проблемы [Электронный ресурс] / В.Н. Литовкин, [и др.]; отв. ред. В.Н. Литовкин. Ин-т законод. и сравнит. правоведения. М.: Статут, 2008. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

   Так, например, в последней работе автор указывает следующее: «В правилах об определении момента возникновения права собственности у приобретателя по договору (ст. 223 ГК РФ) законодатель установил, что право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи. По смыслу абз. 1 п. 2 ст. 223 ГК РФ момент возникновения права собственности на недвижимое имущество, приобретенное по договору, определен моментом государственной регистрации перехода права собственности. Отсюда отнюдь не следует вывод о том, что законодатель заменил передачу недвижимой вещи осуществлением государственной регистрации права собственности приобретателя. На это указывают нормы ст. 556 ГК РФ (передача недвижимости)». [↑](#footnote-ref-1)
2. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. Т. 2 [Электронный ресурс] / В.В. Витрянский [и др.]; отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2011. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-2)
3. Тресцова Е.В., Огородников М.С. Проблемы теории и практики государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: монография. [Электронный ресурс]. Иваново: Иван. гос. ун-т, 2008. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-3)
4. Советское гражданское право / Авт. кол.: О. С. Иоффе, В. А. Мусин, Е. А. Поссе [и др.]; - Л. :Изд-во ЛГУ, 1971. С. 387 - 388. [↑](#footnote-ref-4)
5. Карапетов А.Г., Бевзенко Р.С. Комментарий к нормам ГК об отдельных видах договоров в контексте Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ "О свободе договора и ее пределах" [Электронный ресурс] // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2014. №8. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс», Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: учебно-практический комментарий (постатейный) / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов и др.; под ред. А.П. Сергеева [Электронный ресурс]. М.: Проспект, 2010 Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

   С данным выводом не согласен В.А. Савиных, автор статьи Прекращение обязательств предоставлением отступного: комментарий судебной практики [Электронный ресурс]: // Арбитражные споры. 2012. №1. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». По его мнению, требование о государственной регистрации перехода права собственности и требование о понуждении должника к исполнению обязанности в натуре следует разделять, поскольку первое в отличие от второго направлено не на принудительное формирование воли обязанного лица на исполнение обязательства, а на устранение из отношений сторон договора спорности и неопределенности, которые препятствуют регистрирующему органу совершить действия по регистрации перехода права собственности. Другими словами, рассматриваемые требования имеют разных адресатов: требование о государственной регистрации перехода права собственности обращено не к должнику, оно нацелено на констатацию бесспорности отношений сторон сделки перед лицом регистрирующего органа. [↑](#footnote-ref-5)
6. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: учебно-практический комментарий (постатейный) [Электронный ресурс] / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, К.М. Арсланов и др.; под ред. А.П. Сергеева. М.: Проспект, 2010. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-6)
7. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ (учебно-практический). Части первая, вторая, третья, четвертая (постатейный) [Электронный ресурс] / С.С. Алексеев, [и др.]; под ред. С.А. Степанова. М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2009. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Ильченко А.Л. Защита прав продавца при купле-продаже недвижимости [Электронный ресурс] // Юрист. -2004. - № 6. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Гражданское право: учебник в 3 т. Т. 2/ Е.Н. Абрамова, [и др.]; под ред. А.П. Сергеева. М.: ВЕЛБИ; РГ – Пресс, 2011.С. 116; Сарбаш С.В. Исполнение договорного обязательства [Электронный ресурс]. М.: Статут, 2005. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Гражданское право: учебник в 3 т. Т. 2 / В.В. Байбак, [и др.] ; отв. ред. Ю.К. Толстой, Н.Ю. Рассказова. М.: Проспект, 2012. С. 121; Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования [Электронный ресурс]. М.: Волтерс Клувер, 2007. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс; Жужжалов М.Б. Требование о государственной регистрации перехода права собственности [Электронный ресурс] // Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права: сборник статей / А.Д. Батуева, [и др.]; отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2013. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Волочай Ю.А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии [Электронный ресурс]. М.: Статут, 2013. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Потапенко С. В., Зарубин А. В. Юридически значимые обстоятельства по делу о государственной регистрации перехода права собственности на основании договора купли-продажи недвижимости //Закон. 2010. № 9. С. 82; Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость : научно-практическое пособие по применению гражданского законодательства / А. В. Зарубин, [и др.] ; под общ. ред. В. Н. Соловьева; науч. ред. С. В. Потапенко. М.: Юрайт, 2012.С. 313.

   Так, в частности, автор главы учебника по гражданскому праву под редакцией Сергеева А.П., посвященной договору купли-продажи недвижимости, отмечает, что в рамках исполнения договора недвижимости следует выделять передачу недвижимости (передачу владения) и переход права собственности (вещный эффект сделки).

   Автор монографии «Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии» Волочай Ю.А. разделяет обязанность по передаче вещи и обязанность по передаче права собственности на нее, отмечая, что «обязанность собственника отчуждаемой вещи по передаче права с переносом владения вещью выполненной считать нельзя, поскольку эти действия имеют разный объект: с одной стороны – право, с другой – вещь». [↑](#footnote-ref-7)
8. См. например: Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 27.03.2012 №15961/11 по делу №А56-70717/2010 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс», Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.06.2014 №2826/14 по делу №А57-2430/2011 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс», Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 29.07.2011 по делу №А45-20139/2010 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс», Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.08.2011 №15АП-8681/2011 по делу №А32-16076/2010 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс», Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.08.2015 №15АП-7724/2014 по делу №А32-38118/2011 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс», Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 27.01.2015 по делу №33-562/2015 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс», Апелляционное определение Верховного суда Республики Калмыкия от 17.07.2012 по делу №33-477/2012 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-8)
9. Гражданское уложение Германии: вводный закон к Гражданскому уложению: пер. с нем. = Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz / введ., сост. В. Бергманн ; науч. ред. Т. Ф. Яковлева. 4-е изд., перераб., науч. М.: Инфотропик Медиа, 2015. С. 125. [↑](#footnote-ref-9)
10. См. об этом: Жужжалов М.Б. Требование о государственной регистрации перехода права собственности [Электронный ресурс] // Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права: сборник статей / А.Д. Батуева, [и др.]; отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2013. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-10)
11. Гражданское право: учебник в 3 т. Т. 2/ Е.Н. Абрамова, [и др.]; под ред. А.П. Сергеева. М.: ВЕЛБИ; РГ – Пресс, 2011.С. 119. [↑](#footnote-ref-11)
12. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [Электронный ресурс] // Рос. газ. 2010. 21 мая (в ред. 23.06.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-12)
13. Сахнова Т.В. Курс гражданского процесса. 2-е изд., перераб. и доп., учеб. М.: Статут, 2014. С. 246; Осокина Г.Л. Гражданский процесс. Общая часть. 2-е издание, перераб. М.: Норма, 2008. С. 191. [↑](#footnote-ref-13)
14. Комментарий к Кодексу административного судопроизводства Российской Федерации (постатейный, научно-практический) [Электронный ресурс] / Д.Б. Абушенко, [и др.]; под ред. В.В. Яркова. М.: Статут, 2016. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-14)
15. Васьковский Е.В. Учебник гражданского процесса / Под ред. В.А. Томсинова. М.: Зерцало, 2016. С. 96. [↑](#footnote-ref-15)
16. См., например: Абова Т.Е. Избранные труды. Гражданский и арбитражный процесс. Гражданское и хозяйственное право. М.: Статут, 2007. С. 99; Ярков В.В. Административное судопроизводство / Под ред. В.В. Яркова. М.: Статут, 2016. С. 82; Шегида Е.А. Юридический интерес как основание возникновения процессуального соучастия //Юридический мир. 2008. № 3. С. 41-49. [↑](#footnote-ref-16)
17. Пункт 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.06.2008 № 11 «О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству» [Электронный ресурс] // Рос. газ. 2008. 02 июля (в ред. 09.02.2012). Доступ из справ-правовой системы «КонсультантПлюс»: «В случае предъявления иска не всеми лицами, которым принадлежит оспариваемое право, судья не вправе привлечь таких лиц к участию в деле в качестве соистцов без их согласия, поскольку в соответствии с принципом диспозитивности лицо, которому принадлежит право требования, распоряжается своими правами по своему усмотрению. Судья должен известить таких лиц об имеющемся в суде деле». [↑](#footnote-ref-17)
18. Постановление Конституционного Суда РФ от 14.02.2002 №4-П «По делу о проверке конституционности статьи 140 Гражданского процессуального кодекса РСФСР в связи с жалобой гражданки Л.Б. Фишер» [Электронный ресурс] // Собр. Законодательства Рос. Федерации. 2008. №8. ст.894. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-18)
19. Филлипов С.А. Проблемы обязательного соучастия в теории и на практике //Вестник Саратовской государственной академии права. 2010. № 1. С. 113. [↑](#footnote-ref-19)
20. Гражданское процессуальное уложение Германии: Вводный закон к Гражданскому процессуальному уложению: перевод с немецкого /сост., введ. В. Бергманн. М.: Волтерс Клувер, 2006. С. 24. [↑](#footnote-ref-20)
21. Егоров А.В. Общая долевая собственность: механизм защиты прав сособственников [Электронный ресурс] // Вестник гражданского права. 2012. №4. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-21)
22. Васьковский Е.В. Недостатки устава гражданского судопроизводства //Журнал Юридического общества при Императорском Санкт-Петербургском университете. 1895. Книга первая, Январь. С. 42. [↑](#footnote-ref-22)
23. Васьковский Е.В. Учебник гражданского процесса / под ред. В.А. Томсинова. М.: Зерцало, 2016. С. 320. [↑](#footnote-ref-23)
24. Кроме того, к числу интересов отчуждателя при оспаривании отказа в регистрации перехода права собственности можно отнести освобождение от бремени содержания недвижимого имущества, под которым понимается, помимо прочего, обязанность по уплате налогов и сборов, связанных с недвижимым имуществом, а также обязанность по возмещению вреда, причиненного этим имуществом (Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. [Электронный ресурс]. М.: Волтерс Клувер, 2007. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»). [↑](#footnote-ref-24)
25. Тарусина, Н.Н. Спор о праве семейном в советском гражданском процессе: автореферат дис. … канд. юрид. наук. Л.,1983. С. 6-7. [↑](#footnote-ref-25)
26. Ненашев М.М. Спор о праве и его место в гражданском процессе: автореферат дис. … канд. юрид. наук / Саратов, 2011. С. 19. [↑](#footnote-ref-26)
27. Зейдер Н.Б. Судебное решение по гражданскому делу. М. :Юрид. лит., 1966. С. 5-6. [↑](#footnote-ref-27)
28. Матиевский М.Д. Спор о праве в советском гражданском процессе: автореферат дис. … канд. юрид. наук / М., 1978. С. 7. [↑](#footnote-ref-28)
29. Там же. С. 9-11. [↑](#footnote-ref-29)
30. Савиных В.А. Прекращение обязательств предоставлением отступного: комментарий судебной практики [Электронный ресурс] // Арбитражные споры. 2012. №1. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-30)
31. См. например, Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость : научно-практическое пособие по применению гражданского законодательства / А. В. Зарубин, [и др.] ; под общ. ред. В. Н. Соловьева; науч. ред. С. В. Потапенко. М.: Юрайт, 2012. С. 338; Жужжалов М.Б. Требование о государственной регистрации перехода права собственности [Электронный ресурс] // Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права: сборник статей / А.Д. Батуева, [и др.]; отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2013. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-31)
32. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 01.12.2008 по делу №А55-708/08 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Определением Высшего Арбитражного Суда РФ от 09.04.2009 №ВАС-3310/09 по делу №А55-708/2008 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.08.2008 по делу № А55-708/2008 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 30.12.2015 №Ф01-5226/2015 по делу №А43-18432/2014 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 04.10.2007 по делу №А56-48146/2006 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 04.02.2016 №Ф07-3425/2015 по делу №А56-35582/2015 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 24.08.2015 по делу №А43-18432/2014 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 22.04.2014 по делу №А78-7558/2013 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2010 по делу №А12-17177/2009 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-32)
33. Так, в одном из дел суд указал на то, что отказ органа в регистрации перехода права собственности по причине отзыва собственником муниципального предприятия ранее выданного полномочия на распоряжение недвижимым имуществом (статья 18 Федерального закона от 14.11.2002 №161-ФЗ (ред. от 29.12.2017) «О государственных и муниципальных унитарных предприятия») не свидетельствует о необоснованном (неправомерном) уклонении муниципального предприятия от регистрации перехода права собственности. При этом в привлечении собственника (департамента управления имуществом) к участию в деле в качестве ответчика по иску, предусмотренному пунктом 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ, истцу было отказано поскольку стороной сделки являлось только муниципальное предприятие (Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 01.12.2008 по делу №А55-708/08, оставленное без изменения Определением Высшего Арбитражного Суда РФ от 09.04.2009 №ВАС-3310/09 по делу №А55-708/2008). Представляется, что решение суда об обоим указанным вопросам является ошибочным. Продавцом по договору купли-продажи не может являться лицо иное, чем собственник имущества, соответственно, надлежащим ответчиком по иску о регистрации перехода права собственности в рассматриваемой ситуации является департамент управления имуществом. Поскольку последний совершил действия, в результате которых были созданы препятствия к регистрации перехода права собственности, заявление истца следовало удовлетворить Данной позиции придерживался суд нижестоящей инстанции, однако его решение указанными выше актами было отменено (Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.08.2008 по делу № А55-708/2008). [↑](#footnote-ref-33)
34. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.07.2008 по делу №А65-703/2008 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-34)
35. Липинский Д.А., Чуклова Е.В. Процессуальное правонарушение: понятие и признаки [Электронный ресурс] // Вестник гражданского процесса. 2017. №4. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-35)
36. В пункте 61 Постановления Пленума Верховного Суда РФ 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» содержится следующая формулировка: «Если одна из сторон договора купли-продажи недвижимого имущества уклоняется от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности на это имущество, другая сторона вправе обратиться к этой стороне с иском о государственной регистрации перехода права собственности». Поскольку высшие судебные инстанции намерено избегают указания на подачу заявления в качестве единственного действия по государственной регистрации, данную формулировку следует трактовать широко: уклонение от любых действий, направленных на государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество, является основанием для предъявления другой стороной сделки иска по пункту 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ. [↑](#footnote-ref-36)
37. См., в частности: Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 16.04.2010 №ВАС-4295/10 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26.09.2011 по делу №А11-7729/2010 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 16.11.2009 №А41-3664/09 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-37)
38. Следует отметить, что конституционность нормы, содержащейся в абзаце 2 пункта 3 статьи 19 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», являлась предметом рассмотрения Конституционного Суда РФ (Определение Конституционного Суда РФ от 26.01.2010 №91-О-О [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Определение Конституционного Суда РФ от 23.03.2010 №411-О-О [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»).

    Конституционный суд РФ отметил, что предоставление стороне сделки право на приостановление государственной регистрации в заявительном порядке не может рассматриваться как нарушение права другой стороны сделки, поскольку последняя вправе обратиться в суд с требованием о государственной регистрации перехода прав в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ. [↑](#footnote-ref-38)
39. По мнению ряда авторов, часто встречающаяся в судебной практике формулировка резолютивной части решения суда, возлагающая на регистрирующий орган обязанность по государственной регистрации, юридически некорректна, поскольку регистрирующий орган не является ответчиком по иску, предусмотренному пунктом 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ (см., например, Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: научно-практическое пособие по применению гражданского законодательства / А. В. Зарубин, [и др.]; под общ. ред. В. Н. Соловьева; науч. ред. С. В. Потапенко. М.: Юрайт, 2012. С. 340). [↑](#footnote-ref-39)
40. См., например: Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2018 №05АП-37/2018, 05АП-40/2018 по делу №А59-807/2017 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 08.09.2015 №02АП-4811/2015 по делу №А29-9593/2014 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 19.02.2014 по делу №А74-5303/2013 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2011 по делу №А19-4470/2011 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-40)
41. См., например, Жужжалов М.Б. Требование о государственной регистрации перехода права собственности [Электронный ресурс] // Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права: сборник статей / А.Д. Батуева, [и др.]; отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2013. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-41)
42. Там же. [↑](#footnote-ref-42)
43. См. например, Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 01.08.2008 по делу №А56-10869/2007 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 23.10.2009 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс», Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 02.12.2009 по делу №А12-18747/2008 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 26.01.2009 по делу №А65-5514/2007 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 25.07.2011 по делу №А56-41847/2010 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-43)
44. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: научно-практическое пособие по применению гражданского законодательства / А. В. Зарубин, [и др.]; под общ. ред. В. Н. Соловьева; науч. ред. С. В. Потапенко. М.: Юрайт, 2012. С. 338; Жужжалов М.Б. Требование о государственной регистрации перехода права собственности [Электронный ресурс] // Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права: сборник статей / А.Д. Батуева, [и др.]; отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2013. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-44)
45. Положения статей 551 и 556 Гражданского кодекса РФ позволяют сторонам установить в договоре условие о том, что подписание передаточного акта осуществляется сторонами после государственной регистрации перехода права собственности. В этом случае возникает вопрос, будет ли удовлетворено требование о государственной регистрации перехода права собственности, если обязательство по регистрации не исполнено, но при этом обязанность по передаче вещи еще не наступила. Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ, выраженной в Постановлении от 20.09.2011 №5785/11 по делу №А63-4629/10 (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 20.09.2011 №5785/11 по делу №А63-4629/10 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»), в такой ситуации подлежит применению разъяснение, закрепленное в абзаце 4 пункта 61 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010. Если стороны установили, что переход права собственности не зависит от исполнения обязанности передать соответствующий объект, сохранение отчуждателем владения этого имущества не является препятствием для удовлетворения иска о государственной регистрации, предусмотренного пунктом 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ. [↑](#footnote-ref-45)
46. Применительно к установлению данного обстоятельства интерес представляет Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 18.07.2011 №ВАС-6325/11 по делу №А41-40307/09 о передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ (Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 18.07.2011 №ВАС-6325/11 по делу №А41-40307/09 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»). Согласно правовой позиции, выраженной в данном судебном акте, для удовлетворения иска о государственной регистрации перехода права собственности уклонение продавца от такой регистрации необязательно должно состояться до обращения истца в суд. По мнению судебной коллегии, уклонение может быть выражено и ходе судебного разбирательства, например, когда в процессе рассмотрения дела ответчика занимает позицию о том, что у него отсутствует соответствующая обязанность.

    В ситуации уклонения стороны сделки от оспаривания отказа органа в регистрации перехода права собственности данная позиция неприменима в силу специфики данной формы уклонения и особенностей его выражения (Прим. ред. К.К. – об этом далее). [↑](#footnote-ref-46)
47. В противном случае судом будет принято решение о правах и обязанностях государственного органа, не привлеченного к участию в деле, что, как известно, является основанием для отмены судебного решения (пункт 4 части 1 статьи 310 Кодекса административного судопроизводства РФ, пункт 4 части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса РФ). [↑](#footnote-ref-47)
48. См. например: Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 21.10.2009 №Ф09-7736/09-С6 по делу №А76-3853/2009 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 19.09.2006 по делу №А10-588/06 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 29.09.2005 по делу №А49-479/2005 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-48)
49. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 11.05.2007 №КГ-А40/2704-07 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 02.12.2011 по делу №А42-8852/2010 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 14.05.2012 по делу №А10-1900/2011 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 05.07.2011 по делу №А65-13647/2010 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.08.2009 №ВАС-10350/09 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 30.03.2011 по делу №А74-1994/2010 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 05.04.2011 №ВАС-3248/11 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

    См. об этом: Жужжалов М.Б. Требование о государственной регистрации перехода права собственности [Электронный ресурс] // Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права: сборник статей / А.Д. Батуева, [и др.]; отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2013. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-49)
50. Поскольку в случае представления государственному регистратуру документов, не соответствующих требованиям законодательствах, отказ в государственной регистрации является правомерным, данное обстоятельство не быть признано по аналогии моментом начала срока давности по требованию о государственной регистрации при уклонении стороны сделки от оспаривания отказа в государственной регистрации перехода права собственности. [↑](#footnote-ref-50)
51. Апелляционное определение Ростовского областного суда от 31.07.2013 по делу №33-8871/13 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-51)
52. Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 04.07.2016 по делу №А38-3412/2014 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-52)
53. Жужжалов М.Б. Требование о государственной регистрации перехода права собственности [Электронный ресурс] // Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права: сборник статей / А.Д. Батуева, [и др.]; отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2013. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-53)
54. Карапетов А.Г. Иск о присуждении к исполнению обязательства в натуре [Электронный ресурс]. М.: Статут, 2003. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-54)
55. Карапетов А.Г. Соотношение требования о взыскании убытков с иными средствами защиты прав кредитора [Электронный ресурс] // Убытки и практика их возмещения: Сборник статей / отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2006. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Байбак В.В. Возмещение убытков при прекращении договора и вина кредитора [Электронный ресурс] // Вестник гражданского права. 2016. №4. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-55)
56. Бычков А.И. Динамика договорных правоотношений [Электронный ресурс] // Экономико-правовой бюллетень. 2016. №10. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-56)
57. Эрделевский А.М. Прекращение обязательств невозможностью исполнения [Электронный ресурс] // Подготовлено для системы КонсультантПлюс. 2007. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-57)
58. Чукреев А.А. Доктрина невозможности исполнения обязательств и совершенствование гражданского законодательства России [Электронный ресурс] // Lex russica. 2016. №10. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-58)
59. Рожкова М.А. Средства и способы правовой защиты сторон коммерческого спора [Электронный ресурс]. М.: Волтерс Клувер, 2006. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-59)