

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЕСТИТУЦИИ В ДОГОВОРЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация: В статье рассматриваются вопросы, связанные с применением на практике реституции, выступающей последствием недействительности сделки купли-продажи недвижимости.

Ключевые слова: российское право, договор купли-продажи, недвижимость, реституция, защита прав, судебная практика.

Annotation: The article deals with issues related to the application of restitution in practice, which is a consequence of the invalidity of a real estate purchase and sale transaction.

Key words: Russian law, contract of sale, real estate, restitution, protection of rights, judicial practice.

На сегодняшний день количество гражданских отношений неумолимо растет. Множество участников товарного оборота вступают друг с другом в правоотношения, с целью получить определенную выгоду. Они заключают сделки, договоры, соглашения по поводу объектов гражданских прав. К их перечню относятся движимые и недвижимые вещи, разного рода услуги. Однако, исходя из актуальной статистики, увеличение товарного оборота, с одной стороны, приводит к улучшению экономики страны в целом, а с другой, к определенным правовым последствиям, в виде недействительности сделок, в частности реституции. В данной статье будет рассмотрен институт реституции

на примере договора купли-продажи недвижимости, а также выявлены основные проблемы реализации данного правового механизма, которые сложились в Российской судебной практике.

Термин «реституция» зародился еще в Древнем Риме. Заимствован данный институт был из римского права. В переводе с латинского языка реституция (restitution) означает возвращение в первоначальное состояние [1, с.34].

В российском праве понятие «реституция» является правовым последствием недействительности сделки, что в конечном счете приводит к восстановлению нарушенного права, к отмене всех совершенных юридически-значимых действий. Легальное определение реституции содержится в пункте 2, 167 статьи Гражданского кодекса Российской Федерации. К главным основаниям, которые могут привести к признанию сделки недействительной необходимо отнести: нарушение формы сделки; наличие порока воли участников сделки; недееспособность сторон договора; нарушение законодательства.

Можно сказать, что по своей сути, реституция является защитным механизмом, который призван оградить стороны недействительной сделки от материальных убытков и иных негативных последствий, вызванных несоответствием сделки вышеперечисленным критериям.

В российской судебной практике существует немало проблем правильного применения норм реституции в отношении договоров купли-продажи недвижимости. В соответствии с пунктом 1, 549 статьей Гражданского Кодекса Российской Федерации, по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество [2].

Рассмотрим проблему применения реституции, при наличии добросовестного приобретателя недвижимого имущества. Суть данной проблемы заключается в том, что до или во время рассмотрения дела в суде о

признании сделки купли-продажи недвижимости недействительной, с предметом данного договора была совершена новая сделка с добросовестным приобретателем, который не мог знать о том, что предыдущая сделка с отчуждением прав на данное недвижимое имущество была заключена с нарушением законодательства Российской Федерации.

Рассмотрим судебное дело № А17-1221/2016. По фабуле данного дела, между ООО «ВостокСтрой» и Шевцовым Д. И. был заключен договор купли-продажи нежилого здания. Сделка была зарегистрирована в законном порядке, право собственности перешло Шевцову Д. И. Однако, ООО «ВостокСтрой» до данной сделки уже был признан банкротом. Поэтому, конкурсный управляющий общества, посчитал цену, за которую было реализовано данное имущество заниженной, а также, рассмотрел данное решение общества, как действия, направленные на уменьшение конкурсной массы должника. Тем самым, конкурсный управляющий обратился в арбитражный суд, чтобы признать эту сделку недействительной. Эта сделка была признана судом недействительной. В то время, пока данное дело рассматривалось в арбитражном суде, Шевцов Д. И. заключил новый договор купли-продажи с ООО «Примсервис», по которому данный объект недвижимости, а именно нежилое здание, перешло в собственность ООО «Примсервис». Однако, зарегистрировать свое право собственности ООО «Примсервис» не смогло, так как по материалам регистрационного дела Шевцову Д. И. было запрещено совершать сделки с конкурсным имуществом.

На основании этого, кассационная инстанция, Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа, рассмотрев материалы дела постановил, отменить решения судов предыдущих инстанций, тем самым, узаконив совершенные с имуществом сделки.

Свое решение суд мотивировал тем, что в последствии признания требований конкурсного управляющего, должник фактически стал собственником имущества (была возвращена запись в реестр о праве собственности ООО «ВостокСтрой»), но так как на тот момент данное

имущество уже по факту невозможно было передать должнику обратно, то есть, на тот момент он не мог владеть недвижимым имуществом, то положения реституции, с точки зрения материального права, выполнены не были. Следовательно, оснований для удовлетворения требований конкурсного управляющего должника ООО «ВостокСтрой», в виде внесения изменений о восстановлении права собственности ООО «ВостокСтрой» в ЕГРП, у нижестоящих судов не было [3].

Также суд кассационной инстанции в обжалуемом определении обратил внимание на то, что реституция согласно положениям статьи 167 Гражданского Кодекса Российской Федерации, а так же пункта 1 статьи 61.6 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», [4] устанавливает возврат сторонами всего полученного в натуре по недействительной сделке или возмещение стоимости полученного по недействительной сделке имущества, иных последствий недействительности сделки названные нормы права не предусматривают.

Схожие позиции о невозможности применения положений реституции к договорам купли-продажи недвижимости были изложены и в других судебных актах, например в определении арбитражного суда города Москвы по делу № А41-15701 от 9 ноября 2015 года [5].

Исходя из вышесказанного, следует отметить, что действительно на практике иногда случаются споры, когда положений о последствиях недействительности сделки, в частности статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недостаточно для справедливого разрешения спора, связанного с признанием сделки недействительной. Поэтому, вышестоящим судам приходится создавать подобного рода прецедент. В данной связи видится необходимым дополнить нормы правового регулирования последствия признания сделки недействительной в виде реституции. И самое важное, сделать это необходимо с оглядкой на уже сложившуюся практику разрешения судами подобных споров.

Таким образом, на основании проведенного анализа, можно сделать вывод, что на сегодняшний день, исходя из сложившейся судебной практики, существует пробел в законодательстве, касающийся применения положений 167 статьи Гражданского кодекса Российской Федерации, а так же статьи 61.6 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», к договорам купли-продажи недвижимости.

Использованные источники

1. Чардынов З.Д. Применение реституции в Российской судебной практике / З.Д. Чардынов // Советник Юриста. – 2016. – №7. – С. 34-37.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 29.01.1996 г. № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – ст. 410.
3. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 21.08.2016 по делу № А17-1221/2016 // СПС «КонсультантПлюс».
4. Федеральный закон Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 43. – ст. 4190.
5. Определение Арбитражного суда города Москвы от 09.11.2015 по делу № А41-15701 // СПС «КонсультантПлюс».