

# ФЕДЕРАЛЬНАЯ НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА



Автономная некоммерческая организация  
дополнительного профессионального образования

**Центр научно-методического обеспечения  
нотариальной деятельности**

**М.Н. Илюшина**

## **НОВЕЛЛЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ О НОТАРИАЛЬНОМ СОПРОВОЖДЕНИИ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ**

*серия «Электронная библиотека  
АНО ДПО «Научно-методический Центр»*

**МОСКВА 2023**

*Доктор юридических наук, профессор,  
заведующая кафедрой  
гражданского и предпринимательского права  
Всероссийского государственного  
университета юстиции (РПА Минюста России)*

**Марина Николаевна Илюшина**

**НОВЕЛЛЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА  
И ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ  
О НОТАРИАЛЬНОМ СОПРОВОЖДЕНИИ  
ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ  
С УЧАСТИЕМ ГРАЖДАН  
И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ**

*(сборник статей)*

**Москва  
2023**

Илюшина М.Н. Новеллы законодательства и правоприменительной практики о нотариальном сопровождении договорных отношений с участием граждан и юридических лиц (сборник статей). М.: Фонд развития правовой культуры. 2023. 112 с.

#### **Сведения об авторе**

*Илюшина Марина Николаевна* — доктор юридических наук, профессор, заведующая кафедрой гражданского и предпринимательского права Всероссийского государственного университета юстиции (РПА Минюста России), залуженный юрист Российской Федерации, член Научно-консультативного совета при Верховном Суде Российской Федерации и Научно-консультативного совета при Федеральной нотариальной палате.

## Содержание

Система ничтожных сделок и проблема квалификации оснований недействительности соглашений, имеющих коррупционную направленность . . . . .	4
Трансформация гражданско-правовых обязательственных и договорных механизмов: российский опыт . . . . .	17
Законодательство о нотариальной форме сделок с недвижимостью: один шаг вперед, два шага назад . . . . .	51
Новые гражданско-правовые механизмы договорного регулирования и пределы их использования в обороте долей обществ с ограниченной ответственностью . . . . .	62
Договор конвертируемого займа как новый договорно-обязательственный механизм регулирования корпоративных отношений в обществах с ограниченной ответственностью . . . . .	73
Актуальные вопросы нотариального сопровождения медиативного соглашения . . . . .	84
Юридическая сила нотариальных актов как исполнительных документов: проблемы совершенствования законодательства . . . . .	94
Законодательные новеллы об исполнительной надписи: появление новых бесспорных требований и внедрение электронных механизмов взыскания . . . . .	103

# **Система ничтожных сделок и проблема квалификации оснований недействительности соглашений, имеющих коррупционную направленность<sup>1</sup>**

Следует признать, что правовое регулирование, как деятельность в целом, отличается системностью в ее методологическом понимании как «упорядоченное определенным образом множество элементов, связанных между собой и образующих некоторое целостное единство»<sup>2</sup>. Системность является одним из важнейших качеств права, присущих ему объективно. Это означает, что система права не может быть сконструирована произвольно, она должна быть обусловлена закономерностями общественной жизни, регулируемой социальной сферой<sup>3</sup>.

При этом системность права возрастает по мере усложнения и дифференциации общественных отношений и расширения сферы их правового регулирования<sup>4</sup>. Многие исследователи придают понятию «система» значение поворотного пункта в развитии современной науки.

Как известно, мы переживаем этап интенсивного изменения гражданского законодательства. Изменения носят системный характер и коснулись основных институтов гражданского права - предмета, принципов, источников, учения о субъектах, о юридических лицах, о системе юридических фактов и т.д. Одним из главных показателей глубины нововведений в гражданское законодательство является характеристика их системного характера и системной направленности.

Системные изменения произошли и в институте недействительности сделок.

---

<sup>1</sup> Статья подготовлена при финансовой поддержке Российского фонда фундаментальных исследований в рамках реализации научного проекта № 19-011-00729А «Развитие антикоррупционного законодательства в сфере государственного управления». Статья выполнена при информационно-правовой поддержке Справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>2</sup> Садовский В.Н. Основания общей теории систем: Логико-методологический анализ. М.: Изд-во «Наука», 1974. С. 98.

<sup>3</sup> Бруевич А.А. Соотношение категорий «система» и «системность» в теории права: философские и методологические основы. Lex russica. 2013. № 1 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>4</sup> См.: Лейст О.З. Сущность права. Проблемы теории и философии права. М., 2002. С. 66.

Именно в институте недействительности сделок наиболее явно проявляется действие системной концепции, в силу которой система (определенная целостность) обладает свойствами, отличными от свойств ее элементов и имеет собственные законы поведения, которые не выводимы из одних лишь законов поведения ее элементов<sup>5</sup>. Такой подход позволяет рассмотреть особенности института недействительности сделок как единого правового явления, а также учесть особенности входящих в него элементов.

Соответственно, системность института недействительности сделок требовала от законодателя придерживаться определенного порядка закрепления оснований признания сделок недействительными в ГК РФ, поскольку и само расположение этих оснований имело и имеет регулятивный характер и предполагало, что нормы параграфа 2 расположены, как и принято в любом гражданско-правовом институте, от общих положений к частным правилам. В ГК РФ редакции 1995 г.<sup>6</sup> воспроизведено утвердившееся в законодательстве и доктрине правило о делении всех сделок на ничтожные и оспоримые. В прежней редакции п. 1 ст. 166 ГК РФ было установлено, что «Сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим кодексом, в силу признания ее таковой (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Указанное дихотомическое деление исчерпывает все недействительные сделки. Однако ни ранее, ни сейчас расположение норм в параграфе 2 главы 9 «Недействительность сделок» не содержит какой-либо рубрикации с целью деления оснований недействительности сделок на ничтожные и оспоримые. На наш взгляд, такое деление вполне можно было бы осуществить и закрепить его в параграфе 2 главы 9 ГК РФ. Но и само расположение этих оснований в ГК РФ в редакции 1995 г. было осуществлено законодателем таким образом, что сначала располагались статьи, закрепляющие основания недействительности ничтожных сделок (статьи с 168 по 172 ГК), затем основания недействительности оспоримых сделок (статьи со 173 по 179 ГК). Это позволяло рассматривать оспоримые основания как частные правила, и любая сделка, имеющая признаки недействительности, сначала оценивалась на предмет ее оспоримости, а затем, при отсутствии соответствующих оснований, ничтожности. Надо указать,

---

<sup>5</sup> См. подробнее: Садовский В.Н. Указ. соч. С. 92–137.

<sup>6</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32, ст. 3301.

что в прежней редакции ГК система недействительных сделок была построена как закрытая система. Все основания недействительности сделок — и оспоримых, и ничтожных — закрытым перечнем были указаны только в ГК. Понятно, что в условиях появления новых видов общественных отношений данный подход не смог удержаться ни при принятии специального законодательства, регулирующего отдельные виды гражданских общественных отношений, ни в судебной практике.

Кроме того, следует признать, что выстроенная законодателем система норм о недействительности сделок, закрепленных в прежней редакции ГК РФ, как закрытая система, перестала соответствовать основополагающему принципу гражданского права о всемерной защите нарушенных прав участников всех общественных отношений современного гражданского оборота. Примером тому является длительное отсутствие в механизмах недействительности сделок закрепления способов защиты публичных интересов, не принималось во внимание формирование такого нового правового явления, влияющего на оценку действительности сделок, как разнообразные соглашения на совершение сделок, содержащихся в специальном законодательстве. Наконец, ГК РФ совершенно не учитывало необходимость создания гражданско-правовых механизмов формирования правовых последствий сделок, совершенных в рамках коррупционных правонарушений.

Институт недействительности сделок, как и многие институты гражданского права, решает много задач, значимых для гражданского оборота.

Прежде всего в данном институте довольно четко отражается, в каком соотношении и какими средствами поддерживается баланс интересов участников гражданского оборота<sup>7</sup>.

При отсутствии надлежащего законодательного регулирования эти вопросы решались либо в специальном законодательстве, либо в судебной практике<sup>8</sup>. Таким образом, к моменту реформирования главы

---

<sup>7</sup> См. подробнее: Илюшина М.Н. Реформа отечественного гражданского законодательства о недействительности сделок: цели и актуальное состояние // Законы России: опыт, анализ, практика. 2014. № 5. С. 3—9.

<sup>8</sup> Постановление Пленума ВАС РФ от 30 июля 2013 г. № 62 «О некоторых вопросах возмещения убытков лицами, входящими в состав органов юридического лица»; Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 10.12.2013 № 162 «Обзор практики применения арбитражными судами статей 178 и 179 Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

9 ГК РФ фактически закрытая система оснований недействительности сделок перестала существовать.

За время применения ГК РФ в ред. 1995 г.<sup>9</sup> в судебном порядке были признаны возможными случаи признания сделок недействительными и на основании Закона о несостоятельности (банкротстве) (далее – Закон о банкротстве)<sup>10</sup>, и на основании других законов, содержащих прямые запреты на распоряжение имуществом. Например, все сделки, совершенные с нарушением закона о банкротстве, в том числе совершенные арбитражным управляющим, являются ничтожными. Указанную группу недействительных сделок составляют сделки, основания и порядок для признания недействительными которых указаны в Законе о банкротстве и в Законе о банкротстве кредитных организаций<sup>11</sup>. На основе специального законодательства был создан и механизм признания таких сделок недействительными.

Соответственно, современное состояние общественных отношений, входящих в предмет гражданского права и перспективное видение их развития, потребовало изменений концептуального подхода к системе оснований недействительности сделок.

Произошло концептуальное изменение характера системы. Теперь основания недействительности сделок могут быть указаны как в ГК, так и в других законах (см. новую редакцию п. 1 ст. 166 ГК РФ). Это означает, что нормы ГК о недействительности сделок утратили свою исключительность. Это, в свою очередь, означает, что можно не обращаться в исковых заявлениях и судебных решениях к нормам о недействительности, указанных в ГК, если правило о недействительности сделки и ее последствиях установлено в других статьях ГК или в специальном законодательстве. Как отмечается в п. 73 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Постановление Пленума № 25)<sup>12</sup>: «В силу прямо-

---

<sup>9</sup> СЗ РФ. 1994. № 32, ст. 3301.

<sup>10</sup> Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2014) // СЗ РФ. 2002. № 43, ст. 4190.

<sup>11</sup> Федеральный закон от 25.02.1999 № 40-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «О несостоятельности (банкротстве) кредитных организаций» // СЗ РФ. 1999. № 9, ст. 1097.

<sup>12</sup> Бюллетень Верховного Суда РФ. № 8. 2015.

го указания закона к ничтожным сделкам, в частности, относятся: соглашение об устранении или ограничении ответственности лица, указанного в пункте 3 статьи 53.1 ГК РФ (пункт 5 статьи 53.1 ГК РФ); соглашение участников товарищества об ограничении или устранении ответственности, предусмотренной в статье 75 ГК РФ (пункт 3 статьи 75 ГК РФ)».

Раскрывая особенности элементов, составляющих новую систему оснований недействительности сделок, прежде всего следует отметить, что в новеллах ГК получил закрепление ряд новых оснований признания сделок ничтожными, введено новое основание признания сделки ничтожной – таковой признается сделка, совершенная с нарушением запрета или ограничения распоряжения имуществом, вытекающих из закона (ст. 174.1 ГК), и, соответственно, теперь в подсистему ничтожных сделок входят семь оснований признания сделок, по общему правилу, ничтожными. При этом первое основание ничтожности, закрепленное в ст. 168 ГК РФ, открывающее систему оснований недействительных сделок как ничтожных, подверглось принципиальному изменению. В прежней редакции указанной нормы все сделки, нарушающие требования закона или иного правового акта, признавались ничтожными, если в законе они не квалифицировались как оспоримые, а всякая незаконная сделка презюмировалась ничтожной. В новой редакции п. 1 ст. 168 ГК РФ установлено другое, прямо противоположное правило. Всякая незаконная сделка оспорима, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки. Можно утверждать, что впервые законодатель ослабил регулирование незаконных сделок. При этом допускается и возможность применение иных правовых последствий при совершении сделки, не соответствующей требованиям закона или иных правовых актов, не связанных с ее недействительностью.

Таким образом, было реализовано одно из положений Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, направленное на реализацию идеи обеспечения стабильности гражданского оборота и повышение уровня защиты прав его участников: «...Чтобы не допустить дальнейшего разрушения стабильности гражданского оборота, изменение законодательства должно быть направлено на сокращение легальных возможностей признавать сделки недействительными во всех случаях, когда недействительность сделки как гражданско-правовая санкция являет-

ся неоправданной и явно несоразмерной характеру и последствиям допущенных при совершении сделки нарушений»<sup>13</sup>. Пункт 2 статьи 168 ГК содержит норму о единственной категории незаконных сделок, в отношении которых сохраняется презумпция ничтожности. Таковой является сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Количество оснований признания оспоримых сделок недействительными также увеличилось на одно новое основание, касающееся сделок, совершенных без согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления, необходимость получения которого предусмотрена законом (ст. 173.1 ГК). В статье 173 ГК, получившей новое название «Недействительность сделки юридического лица, совершенной в противоречии с целями его деятельности», изменилось регулирование сделок юридического лица, выходящих за пределы его правоспособности. Из круга оснований, охватываемых указанной статьей, были исключены сделки, совершаемые при отсутствии лицензии на занятие отдельными видами предпринимательской деятельности. Подверглись значительному совершенствованию положения статьи 178 «Недействительность сделки, совершенной под влиянием существенного заблуждения» и статьи 179 ГК «Недействительность сделки, совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств».

Следует оценить возможности новой системы недействительных сделок, прежде всего ничтожных, для решения современных задач совершенствования способов защиты его участников. Речь идет о решении вопроса формирования специального основания недействительности сделок, совершенных в рамках коррупционного правонарушения. Бесспорной представляется позиция, давно сложившаяся в доктрине, что, поскольку противодействие коррупции должно выражаться и в деятельности по минимизации и (или)

---

<sup>13</sup> Пункт 5.2.1 Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

ликвидации последствий коррупционных правонарушений (ст. 1 Закона о противодействии коррупции)<sup>14</sup>, одним из механизмов такой минимизации может служить признание недействительности сделок, совершенных в результате коррупционных правонарушений<sup>15</sup>. Однако сложно согласиться с тезисом, что «...институт недействительности сделок в ГК РФ не требует введения специальных правил об уточнении субъекта, в отношении которого могут быть применены указанные правила. В этой части данный институт может быть пригоден для борьбы с последствиями коррупционных правонарушений в современном, неизменном состоянии...»<sup>16</sup>

Как известно, такой способ защиты нарушенных гражданских прав в результате коррупционного правонарушения, как признание сделки недействительной и применение последствий недействительности ничтожной сделки, широко используется в судебной практике наряду с исками об истребовании имущества из незаконного владения и исками об обращении имущества, приобретенного на незаконные доходы, в доход государства<sup>17</sup>. Причем потребность в пригодных сделковых гражданско-правовых механизмах признания совершенных сделок недействительными действительно велика. За январь—июнь 2021 года было выявлено значительно больше преступлений коррупционной направленности (+18,9%, 22,4 тыс.). Более половины зарегистрированных деяний (12,6 тыс.) являлось эпизодами преступной деятельности<sup>18</sup>. Продолжает расти и имущественный вред от этого вида коррупционных правонарушений. Сравнение с показателями 2020 г. показывает непрерывный рост размера причиненного ущерба. Если в 2020 г. такой ущерб оценивался в размере 29 265 590 рублей, то в 2021 г. — 30 068 309 рублей<sup>19</sup>. Кроме того, используемый механизм изъятия имущества, приобретенного на недоказанные доходы, имеет ряд недостатков, кото-

---

<sup>14</sup> Федеральный закон от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции» // Собрание законодательства РФ. 29.12.2008. № 52 (ч. 1), ст. 6228.

<sup>15</sup> Токарева К.Г. Коррупционная сделка как разновидность недействительной сделки // Юрист. 2014. № 11. С. 22–26 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>16</sup> Там же.

<sup>17</sup> Балдин В.В. Работа органов прокуратуры Российской Федерации по возмещению ущерба от коррупции // Прокурор, № 3, 2020, с.77–81.

<sup>18</sup> Состояние преступности в России за январь—июнь 2021 года. Москва. 2021. С. 8.

<sup>19</sup> Там же. С. 27.

рые являются причиной постоянного внимания Конституционного Суда к регулированию этой группы общественных отношений. С 2012 по 2021 г. Конституционный суд вынес 9 судебных актов, в той или иной степени касающихся оценки конституционности правового регулирования имущественных последствий коррупционных правонарушений<sup>20</sup>.

Наглядным аргументом в пользу актуальности проблемы формирования специального правила о недействительности коррупционных сделок служит позиция заявителя, рассмотренная в Определении Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 № 767. Заявитель, оспаривая возможность применить к нему последствий недействительности сделки, предусмотренных ст. 169 ГК РФ, в своей жалобе указывает, в частности, на то, что статья 169 ГК Российской Федерации во взаимосвязи с указанными положениями этого же Кодекса и Федерального закона «О контроле за соответствием расходов лиц, замещающих государственные должности, и иных лиц их доходам»<sup>21</sup> не дает оснований суду осуществлять за нарушения законодательства Российской Федерации о противодействии коррупции в отсутствие правового механизма и предусмотренной законом процедуры взыскивать в доход Российской Федерации денежные средства у лиц, замещающих государственные должности, полученные ими в качестве дополнительного вознаграждения. В рассмотренном споре для изъятия у лица, замещающего государственную должность, недоказанного дохода использовано основание и последствия недействительности сделки, предусмотренные

---

<sup>20</sup> См. подробнее: Правовые позиции КС РФ по отдельным вопросам. Борьба с коррупцией // СПС «КонсультантПлюс»; Определение Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 № 767-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Бурова Александра Александровича на нарушение его конституционных прав статьей 169 Гражданского кодекса Российской Федерации во взаимосвязи с пунктом 1 статьи 6, подпунктом 8 пункта 2 статьи 235 того же Кодекса и статьей 17 Федерального закона «О контроле за соответствием расходов лиц, замещающих государственные должности, и иных лиц их доходам», а также подпунктом 3 пункта 1 статьи 575 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 7 части 3 статьи 12.1 Федерального закона «О противодействии коррупции», частью первой статьи 45 и частью третьей статьи 131 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации» (далее – Определение Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 № 767) // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>21</sup> Федеральный закон от 03.12.2012 № 230-ФЗ «О контроле за соответствием расходов лиц, замещающих государственные должности, и иных лиц их доходам» // Собрание законодательства РФ. 10.12.2012. № 50 (часть 4), ст. 6953.

конструкцией ст. 169 ГК РФ (Недействительность сделки, совершенной с целью, противной основам правопорядка или нравственности).

Изучение судебной практики по этой категории споров также показывает, что для целей изъятия коррупционного дохода используются как несделковые механизмы: прямое взыскание в доход государства недоказанных доходов, предусмотренное в подп. 8 п. 2 ст. 235 ГК РФ, Федеральном законе «О контроле за соответствием расходов лиц, замещающих государственные должности, и иных лиц их доходам»<sup>22</sup>, а также последствие применения правил об обязательствах вследствие неосновательного обогащения, так и сделковые механизмы: конструкции п. 2 статьи 168 ГК РФ (Недействительность сделки, нарушающей требования закона или иного правового акта) и ст. 169 ГК РФ (Недействительность сделки, совершенной с целью, противной основам правопорядка или нравственности). В судебной практике имеет место и одновременное применение всех механизмов сразу в одном споре. В частности, подобным образом было сформулировано исковое требование по делу № 2-292/2020, рассмотренному Девятым кассационным судом общей юрисдикции 09.03.2021. Прокурор, заявляя иски, требовал, полагал, что нарушение П.И., руководителями подконтрольных его брату организаций и МУПВ «Дороги Владивостока» установленных законом запретов и ограничений образуют собой акты коррупционных правонарушений, за которые ответчики, в силу положений статей 10, 13 и 14 Федерального закона от 25 декабря 2008 года № 273-ФЗ «О противодействии коррупции», должны нести предусмотренную статьями 169, 235, 1102–1105 ГК РФ ответственность<sup>23</sup>. Суд, рассмотрев дело, применил к состоявшимся правоотношениям механизм признания заключенных сделок недействительными (ничтожными) и, применив последствия ничтожной сделки, изъясил в доход государства незаконно полученные доходы.

Следует согласиться с суждением, высказанным в юридической литературе, что в действующем антикоррупционном законодательстве еще не создана отлаженная система конфискационно-восстано-

---

<sup>22</sup> Определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 28.04.2021 № 88-1863/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>23</sup> Определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 09.03.2021 № 88-76/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

вительных мер, применимых к ситуациям признания коррупционных сделок недействительными<sup>24</sup>.

Как представляется, только сделковые основания признания коррупционных сделок недействительными обеспечивают полное прекращение всей группы гражданских правоотношений, возникших на основании такой сделки. Кроме того, следует учитывать, что на основании таких сделок могли возникнуть правоотношения с участием третьих лиц, права которых тоже требуют оценки и защиты, что довольно затруднительно сделать в рамках механизмов, применяемых при изъятии имущества по прямому основанию, установленному подп. 8 п. 2 ст. 235 ГК РФ, или при признании соответствующих действий, вытекающих из коррупционного правонарушения, неосновательным обогащением. Следует согласиться с мнением, высказанным в юридической литературе, что механизм правового регулирования именно ничтожных сделок, их последствий в большей степени отвечает особенностям коррупционных правоотношений<sup>25</sup>.

Анализируя регулятивные возможности правовых моделей недействительности сделок, наиболее применяемых к коррупционным правонарушениям, прежде всего следует оценить правило, закрепленное в п. 2 ст. 168 ГК РФ. В пункте 73 Постановления Пленума № 25 установлено, что также ничтожной является сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц. Вне зависимости от указанных обстоятельств законом может быть установлено, что такая сделка оспорима, а не ничтожна, или к ней должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (пункт 2 статьи 168 ГК РФ). Таким образом, раскрывая систему недействительных сделок, законодатель тем самым сформировал самое широкое понимание оснований недействительности ничтожных сделок, одновременно нарушающих требования закона и посягающих на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц. При этом следует заметить, что в п. 74 Постановления Пленума № 25 приводится довольно узкая трактовка этого положения: применительно к статьям 166 и 168 ГК РФ под публичными интересами,

---

<sup>24</sup> Снегирева Н.И., Новрузова О.Б., Снегирева П.Е. Гражданско-правовые меры противодействия коррупции // Мировой судья. 2020. № 3. С. 25–29 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>25</sup> Токарева К.Г. Коррупционная сделка как разновидность недействительной сделки // Юрист. 2014. № 11. С. 22–26 // СПС «КонсультантПлюс».

в частности, следует понимать интересы неопределенного круга лиц, обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, а также обороны и безопасности государства, охраны окружающей природной среды. Сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный запрет, установленный законом, является ничтожной как посягающая на публичные интересы, например сделки о залоге или уступке требований, неразрывно связанных с личностью кредитора (пункт 1 статьи 336, статья 383 ГК РФ), сделки о страховании противоположных интересов (статья 928 ГК РФ). И далее указывается, что само по себе несоответствие сделки законодательству или нарушение ею прав публично-правового образования не свидетельствует о том, что имеет место нарушение публичных интересов. Таким образом, понимая оценочность понятия «публичные интересы», довольно сложно сформулировать доказательную базу для такого рода исковых требований. Кроме того, правовые последствия указанной сделки прямо не предусматривают таких правовых последствий, как изъятие в доход государства всего того, что получено по такой сделке. А именно это правовое последствие должно иметь место в регулировании коррупционных правоотношений. Наиболее подходящим правовым основанием, которое может служить правовой основой для формирования специального правила о коррупционных сделках, является конструкция статьи 169 ГК РФ (Недействительность сделки, совершенной с целью, противной основам правопорядка или нравственности). Преимущества правовой модели, закрепленной в данной статье состоит в том, что именно в ней есть прямое правило, предусматривающее, что в случаях, предусмотренных законом, суд может взыскать в доход Российской Федерации все полученное по такой сделке сторонами, действовавшими умышленно, или применить иные последствия, установленные законом. Это как раз тот случай, в отношении которого в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации сформулирован следующий тезис, посвященный тенденциям развития субинститута недействительности сделок: «В общих интересах всех участников гражданского оборота, в интересах общества в целом влияние государства и как законодателя, и как судебной власти на содержание и состояние гражданского правопорядка в стране должно быть значительно усилено»<sup>26</sup>. Суд может применить кон-

---

<sup>26</sup> Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // СПС «КонсультантПлюс».

фискационные последствия в отношении указанных сделок, только если конфискационные меры предусмотрены законом, при наличии одного из условий:

- цель сделки направлена против основ правопорядка и нравственности;

- хотя бы одна из сторон действовала умышленно.

Следовательно, конфискационные последствия не могут быть применены в случаях, когда стороны (или одна из сторон) действовали умышленно и целью этих действий являлось посягательство на основы правопорядка и нравственности, но для данных сделок в законе установлены иные последствия. На сегодняшний день есть две проблемы, которые должны быть решены законодателем, чтобы модель статьи 169 ГК РФ полностью отвечала требованиям регулятивного механизма для коррупционных сделок. Во-первых, предусмотреть в положениях Федерального закона от 03.12.2012 № 230-ФЗ «О контроле за соответствием расходов лиц, замещающих государственные должности, и иных лиц их доходам» правовое последствие всех сделок, заключенных в рамках коррупционного правонарушения, такое правовое последствие, как взыскание в доход государства всего полученного по сделке. Во-вторых, необходимо осуществить закрепление квалификации таких коррупционных сделок, как сделок, противных основам правопорядка и нравственности, то есть закрепить признание этих сделок, как имеющих заведомо антисоциальную цель. Это можно сделать в положениях Федерального закона от 03.12.2012 № 230-ФЗ «О контроле за соответствием расходов лиц, замещающих государственные должности, и иных лиц их доходам» и (или) в соответствующем Постановлении Верховного Суда РФ. Например, это положение можно закрепить в таком же порядке, как это было сделано в п. 83 Постановления Пленума 25, раскрывающем правила о сделках, противоречащих основам правопорядка и нравственности: «К названным сделкам могут быть отнесены, в частности, сделки, направленные на производство и отчуждение объектов, ограниченных в гражданском обороте (соответствующие виды оружия, боеприпасов, наркотических средств, другой продукции, обладающей свойствами, опасными для жизни и здоровья граждан, и т.п.); сделки, направленные на изготовление, распространение литературы и иной продукции, пропагандирующей войну, национальную, расовую или религиозную вражду; сделки, направленные на изготовление или сбыт поддельных документов и ценных бумаг; сделки, нарушающие основы отношений между родителями и детьми». Реализация данных положений позво-

лит создать полноценный и непротиворечивый механизм признания сделок, совершенных в рамках коррупционного правонарушения, ничтожными и взыскивать в доход государства все полученное по такой сделке.

В итоге следует отметить, что состоявшееся концептуальное изменение соотношения норм ГК и других законов в институте недействительности сделок, введение новых подходов к формированию содержания оснований недействительности сделок позволяет говорить о возможности создания полноценного гражданско-правового механизма регулирования последствий коррупционных сделок и таким образом повысить регулятивные возможности законодательства в целом.

### **Библиография**

1. Балдин В.В. Работа органов прокуратуры Российской Федерации по возмещению ущерба от коррупции // Прокурор, № 3, 2020, с. 77–81.

2. Бруевич А.А. Соотношение категорий «система» и «системность» в теории права: философские и методологические основы. Lex russica, 2013, № 1 // СПС «КонсультантПлюс».

3. Илюшина М.Н. Реформа отечественного гражданского законодательства о недействительности сделок: цели и актуальное состояние // Законы России: опыт, анализ, практика. 2014. № 5. С. 3–9.

4. Лейст О.З. Сущность права. Проблемы теории и философии права. М., 2002.

5. Садовский В. Н. Основания общей теории систем: Логико-методологический анализ. М.: Изд-во «Наука», 1974.

6. Снегирева Н.И., Новрузова О.Б., Снегирева П.Е. Гражданско-правовые меры противодействия коррупции // Мировой судья. 2020. № 3. С. 25–29 // СПС «КонсультантПлюс».

7. Токарева К.Г. Коррупционная сделка как разновидность недействительной сделки // Юрист. 2014. № 11. С. 22–26 // СПС «КонсультантПлюс».

## **Трансформация гражданско-правовых обязательственных и договорных механизмов: российский опыт**

В рамках реформы Гражданского кодекса были осуществлены значительные изменения правового регулирования обязательственных и договорных отношений, складывающихся в современном гражданском обороте<sup>27</sup>. Развитию норм обязательственного права была призвана способствовать Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации<sup>28</sup>, одобренная Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 года. Один из авторов Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, В.В. Витрянский<sup>29</sup>, характеризуя изменения и дополнения в раздел III ГК РФ «Общая часть обязательственного права», критически оценил итоги реформы и назвал их нерадикальными. При этом он объяснял этот результат тем обстоятельством, что таковы были задачи, которые стояли при подготовке данного раздела, — это устранение пробелов в правовом регулировании обязательств и договоров, учитывая достижения зарубежных законодательств, особенно результаты реформы германского обязательственного права 2002 года, а также международного частного права.

Вместе с тем, понимая, что может быть указанные новеллы не носили революционного характера, но, оценивая содержание и охват модернизации законодательного массива, можно согласиться, что осуществленные нововведения обязательственного и договорного права открыли новый этап развития. Бесспорно, современный этап развития экономических отношений характеризуется новыми задачами, которые необходимо решать при регулировании обязательствен-

---

<sup>27</sup> Федеральный закон от 08.03.2015 № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2015. № 10, ст. 1412.

<sup>28</sup> Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 года). URL: [http://base.garant.ru/12176781/#block\\_50000](http://base.garant.ru/12176781/#block_50000) (дата обращения 06.04.2020).

<sup>29</sup> Витрянский В.В. Некоторые основные положения Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации об обязательствах // Журнал российского права. 2010. URL: [http://www.juristlib.ru/book\\_5860.html](http://www.juristlib.ru/book_5860.html) (дата обращения 06.04.2020).

ных и договорных отношений. На мой взгляд, первой из них была задача обеспечения стабильности экономического оборота. Для выполнения указанной задачи было необходимо введение и закрепление в законодательстве собственных общих принципов договорного и обязательственного права, обеспечивающих стабильность договорных отношений. Таковыми принципами должны были стать и стали принцип баланса интересов сторон и принцип сотрудничества, особо актуальные для предпринимательских отношений. Данные принципы давно нашли свое закрепление в Принципах европейского договорного права<sup>30</sup> и в Принципах международных коммерческих договоров УНИДРУА 2004 г.<sup>31</sup>, теоретической литературе и в правоприменительной практике. Соответственно, новые положения существенным образом изменили направление и объем правового регулирования отношений, возникающих в связи с заключением, исполнением и расторжением гражданско-правовых договоров. Новеллы договорного и обязательственного права, с одной стороны, сделали механизм правового регулирования, закрепленный в ГК РФ, более гибким и открытым к использованию множества ранее принятых в обороте конструкций, а с другой стороны, сделали этот механизм более эффективно защищающим добросовестность как принцип договорных отношений и слабую сторону договора. Сейчас все указанные области отношений подвергаются прямому законодательному регулированию.

Прежде всего следует отметить, что в связи с тем, что в предмет регулирования гражданского законодательства введены корпоративные отношения, возникла необходимость осмыслить пределы применения договорных и обязательственных механизмов ко всей группе корпоративных отношений.

При этом, как и прежде, законодатель исходит из презумпции, что ко всем договорам применяются правила об обязательствах, поскольку договорные отношения по своей природе — обязательственные отношения относительного характера. Кроме этого, на обязательственные и договорные правоотношения (как на любые гражданские правоотношения) распространяются общие нормы ГК об осуществлении гражданских прав, исковой давности, правоспособности и др. Законодатель в п. 2 ст. 420 ГК сохраняет субсидиарность применения

---

<sup>30</sup> Принципы европейского договорного права / пер с англ. Пугинского Б.И., Амирова А.Т. // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2005. № 3.

<sup>31</sup> Принципы международных коммерческих договоров УНИДРУА 2004 / пер. с англ. Комарова А.С. М.: Статут, 2006.

правил об обязательствах к договорным отношениям, специально оговаривая, что нормы об обязательствах применяются к договорным отношениям, если нет специальных правил в гл. 27, регулирующей общие положения о договоре, и правил об отдельных видах договоров, содержащихся в ГК. Этот же принцип положен и в основу применения общих положений обязательственного права к корпоративным отношениям. Новые правила, закрепленные в п. 3 ст. 307.1 ГК РФ, однозначно устанавливают приоритет не только специальных норм, специальных законов и даже специальных норм ГК РФ, но и сущности корпоративных отношений. Таким образом, в ГК складывается определенная иерархия норм, применяемых к договорным и корпоративным отношениям, — сначала применяются специальные нормы об отдельных видах договоров, затем, при их отсутствии, правила гл. 27 ГК об общих положениях о договоре, затем правила о сделках и только затем нормы обязательственного права. В ряде случаев возможность применения общих положений об обязательствах обусловливается природой договора, природой корпоративного правоотношения, характером возникающих обязательств.

Как известно, длительное время значительная часть договорных отношений, складывающихся в современном гражданском обороте России, не типизировалась в законодательном порядке и, соответственно, регулировалась общими положениями об обязательствах и договорах. Являясь инструментальной частью механизма правового регулирования, институт договора дает возможность субъектам самим организовать собственную деятельность путем установления взаимных прав и обязанностей. Названные способности гражданско-правового договора имеют особое значение в договорных отношениях, представляющих собой нетипичные договорные конструкции. Так, в Концепции развития гражданского законодательства отмечалось, что для обеспечения справедливого экономического баланса интересов необходимо установить диспозитивное правило, согласно которому одна сторона двустороннего обязательства не вправе требовать исполнения, не предоставив причитающегося с нее по обязательству другой стороне; регулирование исполнения обязательства третьим лицом также должно устанавливать справедливый баланс интересов кредитора и должника<sup>32</sup>. Кроме того, ст. 446.1 ГК РФ закрепляет данное начало для оспаривания заключенных договоров.

---

<sup>32</sup> Вестник ВАС РФ, № 11, ноябрь 2009.

Баланс интересов в принятых федеральных законах проявляется, как отмечается в научной литературе, и как правовой принцип, и как цель правового регулирования<sup>33</sup>. В его содержании можно выделить следующие подцели регулирования, последовательная реализация которых позволяет, на наш взгляд, достичь баланса интересов сторон во всех относительных правоотношениях: это достижение соразмерности прав и обязанностей сторон, а также последовательная защита слабой стороны правоотношения<sup>34</sup>.

Реформа ГК принципиально изменила ситуацию с правовым регулированием обязательственных и договорных отношений. Во-первых, были созданы новые концептуальные основы регулирования договорных отношений. Это выразилось в создании новых концептуальных начал регулирования договорных отношений – законодателем в легальное поле правоприменения введены исходные начала поиска баланса интересов сторон, обеспечение стабильности гражданского оборота путем защиты добросовестной стороны и отказ в этом стороне, действовавшей недобросовестно, в формировании полноценного правового режима договоров с участием предпринимателей, создании механизма защиты слабой стороны: потребителей, присоединившейся стороны и т.д., типизации договорных отношений, ранее существовавших только как фактические отношения, максимальном учете сложившейся и непротиворечивой судебной практики по договорным спорам, создании новых, более адекватных рыночным условиям хозяйствования договорных и обязательственных механизмов.

Это в свою очередь позволило впервые в ГК РФ создать основы договорного регулирования в корпоративных отношениях, преддоговорных отношениях, начать создание структурированной системы специальных правил договорного регулирования предпринимательских договорных отношений и многосторонних договоров. Сделана попытка создать некую общую часть договорного права, которая позволила бы отделить правовое регулирование договоров от обязательств и от сделок, как более общих юридических образований. Это позволило ввести новые положения о недействительности договора и поистине революционное правило о возможности предоставления сторонам оспоримой сделки, признанной в суде недействительной,

---

<sup>33</sup> Пьянкова А.Ф. Баланс интересов в гражданском праве России и его обеспечение в договорных отношениях. Автореф. на... соиск. канд. юр. наук. Екатеринбург, 2013, с. 9–10.

<sup>34</sup> По мнению А.Ф. Пьянковой, указанные подцели – подпринципы общеправового принципа – достижения баланса интересов. Там же. С.10.

заключить соглашение о последствиях недействительности такой сделки (п. 4 ст. 431.1 ГК).

Во-вторых, впервые произошло обширное заимствование ряда институтов договорного и обязательственного права из континентального и общего права. Введены институт рамочного договора (статья 429.1 ГК), институт опционных договоров, включающий две статьи: одна об опционе на заключение договора (ст. 429.2 ГК), вторая – об опционном договоре (ст. 429.3 ГК), институт договора с исполнением по требованию (абонентский договор) (ст. 429.4 ГК), институт возмещения договорных потерь, возникших в случае наступления определенных в договоре обстоятельств (ст. 406.1 ГК), который можно признать аналогом английского *indemnity*, институт заверений об обстоятельствах (ст. 431.2 ГК), являющийся подобием института заверений (*representations*) и гарантий (*warranties*), нашедших свое многочисленное использование в договорах, заключаемых по английскому праву, которые должны внедрить новые, гибкие подходы, учитывающие многие аспекты рыночной экономики в бизнес-практике. Особо следует остановиться на договоре с исполнением по требованию (абонентский договор) (ст. 429.4 ГК). Как отмечается в одном из писем Роспотребнадзора, особое значение легальное закрепление конструкции абонентского договора имеет для договорной практики с участием потребителей. Комментируемая статья имеет непосредственное отношение к правовому регулированию отношений с участием потребителей, как определяющая содержание и правовой смысл договора с исполнением по требованию (абонентского договора), получившего широкое распространение в сфере предоставления различных видов услуг<sup>35</sup>. На основе абонементного обслуживания строятся договоры об оказании медицинских услуг, абонементы в бассейн, услуги фитнеса и т.д. Предусмотренная в п. 1 ст. 429.4 ГК конструкция – это полноценная договорная конструкция абонентского договора, который предполагает внесение платы не за услугу, товар или работы как таковые, а за право их затребовать в необходимом объеме по усмотрению уполномоченной стороны, являющееся по сути секундарным правом. То есть одна из сторон (абонент) получает право в течение срока действия договора требовать от другой стороны исполнения в тот момент, в который ей это будет нужно, и в том объеме, который ей будет ну-

---

<sup>35</sup> См.: Бородин В.Г. Опционный договор в проекте изменений в Гражданский кодекс // Московский юрист. 2013. № 2. С. 78–87.

жен. В таких договорах одна сторона обязуется оказывать услуги, выполнять работы или передавать товары в том объеме, который понадобится другой стороне в течение срока действия договора. Стороны могут договориться о предельном объеме такого востребования, могут и не договариваться об этом, а за это другая сторона вносит установленную плату.

Все указанные нововведения в целом следует оценить как сугубо положительное явление в нашем законодательстве.

В-третьих, новеллы Гражданского кодекса максимально восприняли и закрепили всю положительную судебную практику, которая во многом закрывала пробельность регулирования договорных отношений. К такого рода примерам следует отнести новеллы института предварительного договора, договора присоединения и задатка. Особо следует указать на новые положения о создании новых возможностей применения задатка по основному договору в рамках предварительного договора<sup>36</sup>.

В-четвертых, в целях усиления защиты сторон договорных отношений, которые ранее не учитывались как требующие такой защиты, осуществлено расширение мер такой защиты. Например, публичным договором признается договор, заключенный лицом, осуществляющим не просто предпринимательскую, но и/или иную приносящую доход деятельность (п. 1 ст. 426 ГК).

Впервые ГК закрепил целый ряд новых правил, которые позволяют говорить о создании полноценного механизма правового режима договоров с участием предпринимателей. Новое, более совершенное законодательство об обязательствах и договорах, опосредующее динамику гражданского оборота, было призвано выступать регулятором в любых ситуациях.

Новая экономическая ситуация, связанная с последствиями коронавирусной инфекцией, позволяет оценить новые механизмы на предмет их пригодности в конкретных жизненных обстоятельствах.

На практике возник вопрос о применении значительно модернизированного инструмента снижения неустойки, предусмотренного ст. 333 ГК РФ, где ответчик выставлял в качестве аргумента для снижения размера договорной неустойки, начисленной в связи с нарушением срока поставки продукции по договору поставки для государственных нужд, обстоятельства непреодолимой силы, связанные

---

<sup>36</sup> См.: Илюшина М.Н. Предварительный договор в новеллах ГК РФ: новое содержание и новые регулятивные возможности для договоров купли-продажи жилых помещений // Семейное и жилищное право. 2016. № 1. С. 36–41.

с действием коронавирусной инфекции. Аргументы ответчика были связаны с тем, что в период исчисления неустойки попадали дни, объявленные Указом Президента РФ как «нерабочие». По мнению ответчика, эти дни надо исключить из периода исчисления, поскольку данный период им не контролировался, создавались сложные обстоятельства для контрагентов.

Статьей 330 ГК Российской Федерации неустойкой признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. Неустойка, являясь способом обеспечения обязательств, одновременно является и мерой ответственности должника, который не исполняет свои обязательства надлежащим образом. Соответственно, неустойка выполняет две функции – как способ обеспечения обязательства, и как форма имущественной ответственности. За прошедшее время в силу востребованности данного института было принято несколько Постановлений Пленумов, посвященных полностью или в части практике применения неустойки. В качестве таковых следует указать Постановление Пленума ВАС РФ от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации», Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 (ред. от 07.02.2017) «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»<sup>37</sup>.

Согласно части первой статьи 333 ГК Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Причем указанный обязательственный механизм – снижение неустойки – подвергся значительному изменению. В силу п. 2 ст. 333 ГК РФ уменьшение неустойки, определенной договором и подлежащей уплате лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, допускается в исключительных случаях, если будет доказано, что взыскание неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды. Но, как неоднократно подчеркивалось в юридической литературе, определение размера подлежащей взысканию неустойки сопряжено с оценкой обстоятельств дела и представленных участ-

---

<sup>37</sup> Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации, май 2016 г., № 5.

никами спора доказательств. Оно должно основываться на принципах разумности, соразмерности, баланса прав и интересов кредитора и должника<sup>38</sup>.

По общему правилу, так как спор возник о взыскании неустойки из договора поставки (спор из предпринимательских отношений), неустойка может быть снижена судом на основании статьи 333 Гражданского кодекса только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика. Заявление ответчика о явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства может быть сделано исключительно при рассмотрении дела по правилам суда первой инстанции. При этом, как отмечается в большинстве судебных актов, ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки<sup>39</sup>. Однако в данном случае речь шла не только о несоразмерности начисленной неустойки последствиям нарушения обязательства, но и о необходимости учета обстоятельств непреодолимой силы, вызванных наступлением периодов «нерабочих дней». Наше внимание может привлечь немногочисленная судебная практика, которая все-таки наметила основные направления применения измененного механизма неустойки для предпринимательских споров в условиях действия последствий коронавирусной инфекции. Суды исходят из того, что тяжелое финансовое положение должника в связи с неблагоприятной эпидемиологической обстановкой само по себе не является обстоятельством, свидетельствующим о явной несоразмерности пеней последствиям нарушенного обязательства. Также, по нашему мнению, не являются таковыми и ссылки на «нерабочие дни», которые создали проблемы в деятельности контрагентов должника, не позволившие ему надлежащим образом в срок исполнить свои обязательства по поставке, и тем самым нарушить сроки поставки.

Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 428 «О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлению кредиторов в отношении отдельных должников» (далее — Постановление

---

<sup>38</sup> Ворожевич А. ВС РФ призвал нижестоящие суды внимательнее подходить к ходатайствам ответчиков о снижении неустойки // ЭЖ-Юрист. 2019. № 11. С. 14.

<sup>39</sup> Определение Верховного Суда РФ от 08.10.2019 № 18-КГ19-127 (Судебная коллегия по гражданским делам) // СПС «КонсультантПлюс».

№ 428, утратил силу в связи с истечением срока действия)<sup>40</sup> введен мораторий на возбуждение дел о банкротстве по заявлению кредиторов в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, код основного вида деятельности которых в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности указан в списке отдельных сфер деятельности, наиболее пострадавших в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции, для оказания первоочередной адресной поддержки, утверждаемом Правительственной комиссией по повышению устойчивости развития российской экономики.

Согласно Обзору по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 2, утвержденному Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.04.2020 (вопрос 10), одним из последствий введения моратория является прекращение начисления неустоек (штрафов и пеней) и иных финансовых санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение должником денежных обязательств и обязательных платежей по требованиям, возникшим до введения моратория (подпункт 2 пункта 3 статьи 9.1, абзац десятый пункта 1 статьи 63 Закона о банкротстве)<sup>41</sup>. По смыслу пункта 4 статьи 395 ГК РФ этот же правовой режим распространяется и на проценты, являющиеся мерой гражданско-правовой ответственности.

Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 434 утвержден Перечень отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции<sup>42</sup>. Поэтому судами выработана следующая позиция: если ответчик включен в перечень лиц, на которых распространяется действие моратория (перечень стратегических орга-

---

<sup>40</sup> Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 428 «О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлению кредиторов в отношении отдельных должников» (утратил силу в связи с истечением срока действия) // СЗ РФ от 13 апреля 2020 г., № 15 (часть IV) ст. 2282.

<sup>41</sup> Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 2, утвержденному Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.04.2020 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2020. № 6.

<sup>42</sup> Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 434 // СЗ РФ. 2020. № 15 (часть IV), ст. 2288.

низаций), требование о взыскании неустойки может быть удовлетворено только за период до дня введения моратория, то есть до 05.04.2020 включительно. Как указывается в одном из судебных актов, исходя из буквального содержания норм подпункта 2 пункта 3 статьи 9.1 и абзаца десятого пункта 1 статьи 63 Закона № 127-ФЗ, включение должника в один из перечней лиц, определенных Постановлением № 428, является достаточным основанием неначисления на период действия моратория на начисления неустоек (штрафов и пеней) и иных финансовых санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение им денежных обязательств, возникших до введения моратория<sup>43</sup>.

Таким образом сами по себе «нерабочие дни», введенные в период действия коронавирусной инфекции, не создают самостоятельного основания для снижения неустойки и не свидетельствуют о тяжелом финансовом положении ответчика в связи с распространением коронавируса. Но судебные инстанции справедливо считают, что если должнику предоставлена мера поддержки в виде моратория на банкротство, то взыскивать неустойку (с учетом признанной соразмерной ставкой) следует только за период до дня введения моратория.

Таким образом, можно констатировать, что в итоге реформы Гражданского кодекса мы получили новую группу правовых механизмов и инструментов, которые и по содержанию, и по форме закрепляют новый мировоззренческий уровень развития российского правопорядка, что является новым этапом развития обязательственных и договорных отношений в России.

## **ЗНАЧЕНИЕ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ЛИЦ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ СОБСТВЕННИКАМИ, ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ОТЧУЖДАТЕЛЬНЫХ ДОГОВОРОВ С ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ**

### **1. Общие положения о вещных правах лиц, не являющихся собственниками жилых помещений**

Жилищный Кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ)<sup>44</sup> в значительной степени создал новую правовую ситуацию в жилищно-

---

<sup>43</sup> Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 20.01.2021 № 06АП-6132/2020 по делу № А73-11375/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>44</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1), ст. 14.

правовых отношениях лиц, проживающих в квартирах. Если ранее жилищные отношения всех лиц, проживающих в жилом помещении, регулировались исходя из равенства жилищных прав всех совместно проживающих членов семьи, несмотря на наличие так называемого нанимателя (или основного квартиросъемщика), поскольку квартира являлась собственностью государства, то с введением института частной собственности на объекты недвижимости все правовые процессы в жилищной сфере получили совершенно иное содержание.

Правовое регулирование вещных прав на жилые помещения осуществляется гл. 18 ГК РФ и разделом 2 ЖК РФ.

### *Мнение эксперта*

*Как отмечает Е.А. Суханов, действующий Жилищный кодекс РФ теперь включает раздел II, аналогичный по заголовку и отчасти по содержанию гл. 18 «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения» ГК РФ. В связи с этим возникает вопрос о соотношении жилищного и гражданского законодательства и их кодификаций в сфере вещного права. В соответствии со ст. 4 ЖК РФ жилищное законодательство регулирует как гражданско-правовые (частноправовые) отношения пользования жилыми помещениями, являющимися объектами недвижимости (п. 2 ст. 15 ЖК РФ), так и соответствующие им административно-правовые (публично-правовые) отношения, т.е. является **комплексным**, а не отраслевым. Следовательно, в части гражданско-правового регулирования его нормы должны соответствовать общим положениям гражданского права (абз. 2 п. 2 ст. 3 ГК РФ), тем более что регулируемые жилищным законодательством отношения по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями по своим юридическим характеристикам **тождественны** гражданско-правовым отношениям (ср. пп. 1–3 ст. 1 ЖК РФ и ст. 1, п. 1 ст. 2 ГК РФ), а точнее, представляют собой разновидность последних<sup>45</sup>.*

По общему правилу вещное право на жилое помещение представляет собой субъективное гражданское право, то есть вид и меру возможного поведения субъекта в отношении особого объекта гражданских прав, каковым является жилое помещение.

Объектом вещного права в данном случае выступает жилое помещение, которое должно отвечать соответствующим требованиям. Самое широкое вещное право на жилое помещение принадлежит

---

<sup>45</sup> Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017 // СПС «КонсультантПлюс».

собственнику. Однако законодательством за иными лицами — не собственниками также признаются вещные права на жилые помещения.

### *Мнение эксперта*

*Е.А. Суханов называет права иных лиц — не собственников на жилые помещения правами с неясной правовой природой или особыми вещными правами. Он отмечает, что в настоящее время, помимо вещных прав, названных в пункте 1 статьи 216 ГК РФ, ГК РФ, и в некоторых иных кодексах и федеральных законах, предусмотрены иные вещные права, а также права с неясной правовой природой. Он называет в качестве таких особых вещных прав — права членов семьи собственников жилого помещения, предусмотренные в ГК РФ (статья 292), а также указанные Жилищным кодексом Российской Федерации право пользования жилым помещением, признаваемое за гражданами, проживающими совместно с собственником помещения (статья 31), и права граждан, которым пользование жилым помещением предоставлено по завещательному отказу (статья 33, пункт 2 статьи 1137 ГК РФ)<sup>46</sup>. Авторы учебника «Гражданское право» под редакцией Б.М. Гонгало, анализируя природу прав членов семьи собственника жилого помещения, проживающих совместно с ним в жилом помещении, считают, что такое право вполне можно квалифицировать в качестве ограниченного вещного права на жилое помещение. В качестве ограниченного вещного права названы также право пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу, система данных прав дополнена правом пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением<sup>47</sup>.*

Вместе с тем в юридической литературе имеются и другие точки зрения, отражающие позицию отрицания вещно-правовой природы некоторых из указанных прав на жилое помещение<sup>48</sup>. В основе особенностей правовой природы указанных прав прежде всего лежит отсутствие закрепления за этими правами такого характерного признака вещных прав, как свойства следования за вещью, что нашло отражение в настоящей редакции ГК РФ и ЖК РФ (п. 3 ст. 216 ГК РФ).

---

<sup>46</sup> Там же.

<sup>47</sup> Гражданское право: в 2 т.: Учебник, том 1, 3-е издание, переработанное и дополненное, под ред. Б.М. Гонгало, Статут, 2018, автор главы — Алексеева О.Г.

<sup>48</sup> См.: Щенникова Л.В. О бывшем супруге замолвите слово? // Законодательство. 2004. № 6. Бандо М.В. О достоверности сведений ЕГРН о жилых помещениях // Российский юридический журнал. 2017. № 3. С. 193—199.

Правовое регулирование вещных прав на жилое помещение осуществляется различными нормативными правовыми актами. В том числе указание на существование вещных прав на жилище лиц, не являющихся собственниками, содержится и в Гражданском кодексе Российской Федерации в главе 18 «Право собственности на жилое помещение»<sup>49</sup>, и в Жилищном кодексе в разделе II «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения»<sup>50</sup>. Вместе с тем следует отметить, что какого-либо закрытого перечня вещных прав лиц, не являющихся собственниками жилого помещения, в законодательстве не существует. Однако возможно с учетом положений законодательства сформировать примерный перечень указанных лиц, право которых на жилое помещение однозначно признаются вещными правами.

### **Вещные права лиц, не являющихся собственниками**



Правомочия указанных лиц гораздо менее объемные, чем правомочия собственника жилого помещения, который в соответствии со статьей ГК РФ имеет правомочие пользования, владения и распоряжения. Обладатели указанных вещных прав не имеют правомочий распоряжения, правомочия владения и распоряжения носят также ограниченный характер и зависят от вида вещного права оснований и условий его приобретения.

Таким образом, можно согласиться с мнением И.А. Емелькиной, что «...Вещное право на жилые помещения можно определить как закрепляющее связь управомоченного лица с индивидуально-опре-

<sup>49</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32, ст. 3301.

<sup>50</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1), ст. 14.

деленной, как правило, недвижимой вещью, используемой в целях проживания, а также возможность воздействовать на эту вещь посредством установленных в законе правомочий, пользующееся абсолютной защитой»<sup>51</sup>.

## **2. Права на жилые помещения членов семьи собственника жилого помещения**

### *Историческая справка*

Длительное время с момента появления в гражданском обороте квартир, принадлежащих гражданам на праве частной собственности, права членов семьи регулировались по аналогии с правами нанимателя в государственном жилье, поскольку до 1 марта 2005 г. сохранял юридическую силу ЖК РСФСР, прежде всего в части защиты прав участников жилищных правоотношений. Прежде всего это касалось оснований выселения бывших членов семьи из жилого помещения, принадлежащего на праве собственности другому, теперь уже бывшему члену семьи. Судебная практика не допускала их выселения только по воле собственника, поскольку такого основания не содержалось в действующем законодательстве, тогда как выселение в судебном порядке без предоставления жилья в силу конституционных положений требовало наличия прямо закрепленного в законе основания, какого на тот период не было. С 1 января 1995 г. до момента принятия ЖК РФ, то есть до 1 марта 2005 г., ситуация с защитой прав собственников не имела разрешения, поскольку их квартиры оказались обременены правами многочисленных лиц с неопределенным статусом, выселить которых было совершенно невозможно ввиду отсутствия таковых оснований в законодательстве.

С введением в действие указанных изменений права членов семьи собственника жилого помещения впервые приобрели свой собственный правовой статус. Результатом глобальных преобразований жилищного законодательства стала утрата членами семьи собственника жилого помещения статуса, предоставленного им ранее судебной практикой по аналогии с членами семьи нанимателя. По нашему мнению, возникшее регулирование во многом даже хуже, чем имеющееся правовое регулирование правового положения нанимателя в договоре коммерческого найма, закрепленного в статье 687 ГК РФ, поскольку предоставляет возможность нанимателю, во-первых, не

---

<sup>51</sup> Емелькина И.А. Вещные права на жилые помещения: приобретение и защита: Учеб. пособие. М.: Юрист, 2003. С. 14.

быть выселенным при наличии первых нарушений, указанных в п. 2 ст. 687 ГК РФ, и затем, при их устранении в течение года, вообще избежать выселения.

Новое регулирование прав членов семьи собственника в большей степени соответствует интересам собственника жилого помещения, поскольку ранее действовавшие правила о безусловном сохранении прав бывших членов его семьи на принадлежащее ему жилье не исключало злоупотреблений со стороны этих лиц. Довольно жесткое правовое регулирование последствий потери статуса члена семьи собственника жилого помещения, однозначно ориентированное на безусловную защиту прав собственника жилого помещения, и возникло, на наш взгляд, в связи с довольно затянувшимся процессом принятия ЖК РФ. Понятно, что в условиях действия рыночного ГК РФ (с 1 января 1995 г.), в части уже урегулированного отношения в сфере жилищной собственности, виделось глубоко неправильной приоритетная защита прав не собственников на жилое помещение, сохранявшаяся на основе действия ЖК РСФСР до момента принятия ЖК РФ, то есть до 1 марта 2005 г. За этот период – с 1 января 1995 г. до 1 марта 2005 г. – ситуация с защитой прав собственников, квартиры которых оказались обременены правами многочисленных лиц с неопределенным статусом, выселить которых оказалось совершенно невозможно ввиду отсутствия таковых оснований в законодательстве, потребовала от законодателя создания более определенного и жесткого механизма в вновь принимаемом ЖК РФ в пользу собственников. По статье 31 ЖК РФ членами семьи собственника являются лица, которые одновременно отвечают следующим требованиям: являются либо супругой (брак зарегистрирован в органах загса), либо детьми, либо родителями<sup>52</sup>, а также проживают вместе с собственником жилого помещения в этом же жилом помещении.

### ***Судебная практика***

*В соответствии с пунктом 11 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» вопрос о признании лица членом семьи собствен-*

---

<sup>52</sup> В силу ЖК РСФСР членами семьи нанимателя ранее признавались и сводные дети, и родители второго супруга (несобственника). То есть круг лиц, относящихся на основании закона к членам семьи, уменьшен ровно в два раза.

ника жилого помещения судам следует разрешать с учетом положений части 1 статьи 31 ЖК РФ исходя из следующего:

а) членами семьи собственника жилого помещения являются проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. При этом супругами считаются лица, брак которых зарегистрирован в органах записи актов гражданского состояния (статья 10 Семейного кодекса Российской Федерации, далее – СК РФ). Для признания названных лиц, вселенных собственником в жилое помещение, членами его семьи достаточно установления только факта их совместного проживания с собственником в этом жилом помещении и не требуется установления фактов ведения ими общего хозяйства с собственником жилого помещения, оказания взаимной материальной и иной поддержки;

б) членами семьи собственника жилого помещения могут быть признаны другие родственники независимо от степени родства (например, бабушки, дедушки, братья, сестры, дяди, тети, племянники, племянницы и другие) и нетрудоспособные иждивенцы как самого собственника, так и членов его семьи, а в исключительных случаях иные граждане (например, лицо, проживающее совместно с собственником без регистрации брака), если они вселены собственником жилого помещения в качестве членов своей семьи. Для признания перечисленных лиц членами семьи собственника жилого помещения требуется не только установление юридического факта вселения их собственником в жилое помещение, но и выяснение содержания волеизъявления собственника на их вселение, а именно: вселялось ли им лицо для проживания в жилом помещении как член его семьи или жилое помещение предоставлялось для проживания по иным основаниям (например, в безвозмездное пользование, по договору найма).

Регистрация лица по месту жительства по заявлению собственника жилого помещения или ее отсутствие не является определяющим обстоятельством для решения вопроса о признании того или иного лица членом семьи собственника жилого помещения, так как согласно статье 3 Закона Российской Федерации от 25 июня 1993 г. № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» регистрация или отсутствие таковой не могут служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

## Члены семьи собственника жилого помещения



Собственник вправе вселить в свое жилое помещение в качестве членов семьи и иных лиц, даже если отсутствуют с ними родственные связи, например нетрудоспособных иждивенцев (как собственника, так и уже вселенных членов его семьи). Допускается вселение в качестве членов семьи и иных граждан (например, лиц, проживающих совместно с собственником без регистрации брака).

Независимо от основания, по которому собственник решил вселить то или иное лицо в свое жилое помещение в качестве члена семьи, с момента вселения эти лица приобретают равные с собственником права по пользованию жилым помещением, если иное не установлено соглашением между ними (п. 1 ст. 292 ГК РФ; ч. 2 ст. 31 ЖК РФ). Например, соглашением могут быть предоставлены отдельные комнаты в квартире, установлен порядок пользования общими помещениями, определен размер расходов члена семьи собственника на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и так далее (п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 14)<sup>53</sup>. Члены семьи собственника обязаны использовать жилое помещение по назначению и обеспечивать его сохранность (ч. 2 ст. 31 ЖК РФ). Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между ними (п. 1 ст. 292 ГК РФ; ч. 3 ст. 31 ЖК РФ).

Члены семьи собственника, приобретая право пользования жилым помещением, не вправе распоряжаться жилым помещением и вселять в данное жилое помещение других лиц. Такое положение вытекает из анализа ст. 31 ЖК РФ. Вместе с тем Постановлением Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 установлено, что на основании ст. 679 ГК РФ о безусловном праве нанимателя по договору найма и граждан, постоянно

<sup>53</sup> Там же. П. 12.

с ним проживающих, на вселение в жилое помещение несовершеннолетних детей, а также ч. 1 ст. 70 ЖК РФ о праве родителей на вселение в жилое помещение своих несовершеннолетних детей без обязательного согласия остальных членов семьи нанимателя по договору социального найма и наймодателя, по аналогии закона (ч. 1 ст. 7 ЖК РФ) с целью обеспечения прав несовершеннолетних детей за членами семьи собственника жилого помещения признается право на вселение своих несовершеннолетних детей в жилое помещение независимо от согласия собственника.

Соответственно, члены семьи собственника обладают правом пользования жилым помещением, которое являясь вещным правом, оно ограничено сроком действия основного права на жилое помещение – права собственника. При прекращении права собственности на жилое помещение лица, членом семьи которого является обладатель вещного права, подлежит прекращению и данное право. Сущностной особенностью вещного права на жилое помещение членов семьи собственника является то, что данное право не содержит в своем составе права следования за жилым помещением. И в случае добровольного выезда на другое место жительства и в случае отчуждения жилого помещения право члена семьи прекращается. Данное положение также находит свое закрепление в п. 2 ст. 292 ГК РФ, где устанавливается, что в случае отчуждения жилого помещения право пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника прекращается, если иное не установлено законом.

Смысл данного механизма заключался в том, что согласно п. 4 ст. 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшими членами семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Кроме того, Федеральным законом № 213-ФЗ от 30.12.2004 года в ст. 292 ГК РФ внесены изменения<sup>54</sup>: с 1 января 2005 года переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника. Причем требование выселения, обращенное к бывшему собственнику, стало признаваться правомерным действи-

---

<sup>54</sup> Федеральный закон от 30.12.2004 № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1), ст. 39.

ем, спорная ситуация между бывшими членами семьи стала квалифицироваться как жилищно-правовой спор.

Таким образом, право члена семьи собственника жилого помещения – это ограниченное вещное право лица, отвечающего признакам члена семьи, установленных законодательством или признанное таковым судом, на бессрочное право пользования жилым помещением, носящее производный характер, не имеющее права следования.

### **3. Права на жилые помещения бывших членов семьи собственника**

Изменения в жилищном законодательстве требуют переосмысления статуса и, соответственно, прав и обязанностей бывших членов семьи собственника в жилищных правоотношениях. В соответствии с п. 4 статьи 31 Жилищного кодекса РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

**Лица, которые могут приобрести статус бывших членов семьи собственника, условно можно разделить на три группы:**

Лица, вселенные ранее в жилое помещение в качестве члена семьи,	но переставшие отвечать признакам членов семьи собственника (например, супруг в случае развода)
Лица, которые были вселены в жилое помещение собственником и фактически проживали,	но так и не приобрели статуса члена семьи собственника по ст. 31 ЖК РФ (например, родители супруги)
Лица, вселенные ранее в жилое помещение в качестве члена семьи собственника	и проживающие в жилом помещении после его продажи третьему лицу

В соответствии с п. 4 статьи 31 Жилищного кодекса РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

Соответственно, как только член семьи прекращает быть таковым, например брак расторгается, то по инициативе собственника бывший супруг может быть выселен в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

### *Судебная практика*

По смыслу частей 1 и 4 статьи 31 ЖК РФ к бывшим членам семьи собственника жилого помещения относятся лица, с которыми у собственника прекращены семейные отношения. Под прекращением семейных отношений между супругами следует понимать расторжение брака в органах записи актов гражданского состояния, в суде, признание брака недействительным. Приобретение спорного имущества на совместные денежные средства, мотивы заключения брачного договора правового значения для разрешения возникшего спора не имеют<sup>55</sup>.

Подобным образом решается судьба лиц, вселенных в жилое помещение, но не отвечающих признакам, установленным в п. 1 ст. 31 ЖК РФ к членам семьи собственника. Так как они таковыми не становятся, соответственно, ими не приобретаются права члена семьи собственника, включая и право на защиту от выселения. Собственник в данном случае в любое время может прекратить возникшие правоотношения, выселив данное лицо в судебном порядке на основании п. 4 ст. 31 ЖК РФ.

Самым сложным практическим вопросом, является понимание особенностей правового положения лиц, остающихся проживать в продаваемом жилом помещении или сохраняющих право на проживание в данной квартире<sup>56</sup>. Причем необходимо понимать, что их правовой статус носит действительно сложный характер, имеет как гражданско-правовую составляющую, так и жилищно-правовую составляющую, что в значительной степени определяет возникновение момента перехода вещно-правовой природы этого права в обязательственно-правовую. В силу закона продавец на основании договора отчуждения принадлежащего ему жилья теряет все правомочия, входящие в состав вещного права собственности, — право владения,

---

<sup>55</sup> Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 5 (2017) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.12.2017) // Бюллетень Верховного Суда РФ, № 12, декабрь, 2018.

<sup>56</sup> См. подробнее: Илюшина М.Н. Особенности правового режима и проверочных действий нотариуса при продаже приватизированного жилья // Нотариальный вестник, № 5, 2017, с. 2–14.

пользования и распоряжения, все полномочия теряют и все лица, ранее проживавшие с ним в качестве члена его семьи. Соответственно, их новое правовое положение приобретает обязательно-правовую природу, устанавливается только договором. Соответственно, его обязательственные жилищные права прекращаются с момента истечения срока пользования указанным жилым помещением, прямо указанного в договоре. В случае отказа от выселения в добровольном порядке их выселение осуществляется в судебном порядке.

### *Судебная практика*

Например, по одному из дел суд, сославшись на ст. 209, 304, п. 1 ст. 235, п. 2 ст. 292, п. 1 ст. 454 ГК РФ, ч. 1 ст. 35 ЖК РФ, указал, что приведенные нормы закона свидетельствуют о том, что в случае отчуждения имущества на основании договора купли-продажи и прекращения в связи с этим права собственности — всего объема прав в отношении имущества — новый собственник вправе требовать от бывшего собственника освобождения жилого помещения, в том числе посредством предъявления требования о выселении<sup>57</sup>. Соответственно, новый собственник, купивший квартиру, не является членом семьи лица, оставшегося проживать или сохраняющего право на проживание в квартире. Поэтому у такого лица возникает безусловное право выселения бывшего члена семьи бывшего собственника. При этом мы понимаем, что никакой терминологической путаницы в данном случае не возникает. Таким образом, члены семьи бывшего после продажи собственником своей квартиры перестают быть во всяком случае членами его семьи и не становятся членами семьи нового собственника. Поэтому выселение лиц, членов семьи собственника, продавшего квартиру, осуществляется не на основании какого-либо договора — ввиду невыполнения своих обязательств, а на основании закона — на основании п. 4 ст. 31 ЖК РФ, как бывшего член семьи.

Наиболее сложной для оценки природы прав бывших членов семьи является ситуация, когда обнаруживается, что при продаже в жилом помещении остаются проживать бывшие члены семьи, которые в составе семьи имели право на приватизацию, но отказались от нее<sup>58</sup>.

---

<sup>57</sup> Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан по делу № 33-4821/2015 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>58</sup> Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28, ст. 959.

Такое право предусмотрено для всех граждан РФ при приватизации жилья — можно как участвовать в приватизации, так и отказаться от нее и тем самым реализовать это право в будущем. Такое лицо не просто член семьи с правом проживания в жилом помещении. Такое лицо в силу статьи 19 Закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» сохраняет пожизненное право на данное жилое помещение и не может быть выселено никогда, сколько бы собственников ни менялось. Именно в отношении такого лица в договоре должно быть точно указано основание его прав на жилое помещение путем ссылки на статью 19 Закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Учитывая новую характеристику прав членов семьи собственника, жилищное законодательство квалифицирует это положение как исключение из общего правила, касающегося бывших членов семьи собственника. Согласно ст. 19 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»<sup>59</sup> действие положений части 4 ст. 31 ЖК РФ не распространяется на бывших членов семьи собственника при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором. Вещная составляющая природы данных прав признавалась в разных формах и в постановлениях Конституционного Суда РФ.

### **Судебная практика**

*Конституционный Суд РФ отказал в принятии к рассмотрению жалоб М.Б. Гельфанда, С.Р. Ларина и Н.В. Бушуева. При этом Суд указал, что бывшим членам семьи собственника, не участвовавшим в приватизации, предоставляется право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между ними, и право требовать устранения нарушений своих прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника такого помещения. Если недостижение согласия между собственником и другим лицом — бывшим членом его семьи в вопросе о порядке пользования жилым помещением, где они оба проживают, приводит к ограничению данного*

---

<sup>59</sup> Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1), ст. 15.

*лица в праве пользования жилым помещением, то оно подлежит защите в судебном порядке*<sup>60</sup>.

Причем в п. 18 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»<sup>61</sup> дополнительно указано, что к названным в статье 19 Вводного закона бывшим членам семьи собственника жилого помещения не может быть применен пункт 2 статьи 292 ГК РФ, так как, давая согласие на приватизацию занимаемого по договору социального найма жилого помещения, без которого она была бы невозможна (статья 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»), они исходили из того, что право пользования данным жилым помещением для них будет носить бессрочный характер и, следовательно, оно должно учитываться при переходе права собственности на жилое помещение по соответствующему основанию к другому лицу (например, купля-продажа, мена, дарение, рента, наследование).

Как указывается в приведенном положении Постановления Пленума, таким же образом должно оцениваться право на сохранение пользования этим жилым помещением за бывшим членом семьи собственника жилого помещения, который ранее приватизировал свое жилое помещение, а затем вселился в иное жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя по договору социального найма и дал необходимое для приватизации этого жилого помещения согласие. Это положение последовательно реализовывалось во всей последующей судебной практике. Например, в одном из судебных постановлений пояснено, что, по мнению суда, разъяснившего порядок применения п. 2 ст. 292 ГК РФ, а также ст. 19 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и ст. 2 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», за бывшим членом семьи собственника, реализовавшим свое право на бесплатную приватизацию, сохраняется право пользования приватизированным жи-

---

<sup>60</sup> Определение КС РФ от 02.07.2013 № 1033-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Гельфанда Михаила Борисовича на нарушение его конституционных прав пунктом 1 статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>61</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ, № 9, 2009.

лым помещением, так как на приватизацию этого жилого помещения необходимо было его согласие. Данное право пользования жилым помещением сохраняется за ответчиком и при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу<sup>62</sup>. Позднее это право было прекращено путем внесения в ст. 2 Закона от 4 июля 1991 г. «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» изменений в редакции Федерального закона от 16.10.2012 «О внесении изменений в статьи 2 и 11 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»<sup>63</sup>. С 16.10.2012 согласия на приватизацию от лиц, которые это свое право уже использовали, не требуется. Соответственно, у лиц с погашенным правом на приватизацию, вселившихся в качестве члена семьи в неприватизированное жилое помещение, которое было приватизировано после 16 октября 2012 года, и позднее утративших статус члена семьи, право бессрочного проживания в продаваемом жилом помещении не сохраняется.

Кроме указанных случаев, сложилась также самостоятельная судебная практика о правах членов семьи, включая бывших собственников квартир в жилищно-строительных кооперативах, построенных в период действия ЖК РСФСР<sup>64</sup>. Основанием возникновения у этих лиц права пользования жилым помещением явилось включение их в ордер на занятие жилого помещения, а не волеизъявление собственника<sup>65</sup>. Конституционный Суд и последующая судебная практика распространила бессрочный характер прав на пользование занимаемым жилым помещением на членов семьи члена жилищно-строительного кооператива, тем самым создав еще одну группу несобственников, обладающих особым вещным правом на жилое помещение<sup>66</sup>. Указан-

---

<sup>62</sup> Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 04.02.2016 по делу № 33-868/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>63</sup> Федеральный закон от 16.10.2012 № 170-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 11 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // СЗ РФ. 2012. № 43, ст. 5783.

<sup>64</sup> Илюшина М.Н. Права членов семьи собственника жилого помещения в контексте изменений законодательства о сделках и договорах // Семейное и жилищное право. 2018. № 6. С. 37–41.

<sup>65</sup> Никифорова Н.Н. Самостоятельное право пользования жилым помещением бывшими членами семей собственников этих помещений // Семейное и жилищное право. 2017. № 5. С. 44–47.

<sup>66</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 № 5-П «По делу о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в связи с жалобой гражданина А.М. Богатырева» // СЗ РФ. 2015. № 14, ст. 2197 (Постановление).

ные права на жилые помещения, прямо не определенные в законе по объему правомочий, срокам действия и основаниям прекращения, создают значительную напряженность в договорных правоотношениях, предметом которых выступают жилые помещения.

**Бывшие члены семьи собственника, имеющие бессрочное право пользования жилым помещением и не подлежащие выселению при смене собственника**

Бывший членом семьи собственника жилого помещения,	который в составе семьи имел право на приватизацию, но отказался от нее
Бывший членом семьи собственника жилого помещения,	который ранее приватизировал свое жилое помещение, а затем вселился в иное жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя по договору социального найма и дал необходимое для приватизации этого жилого помещения согласие
Члены семьи собственников квартир в жилищно-строительных кооперативах,	которые были включены в ордер на занятие жилого помещения

В данном случае следует учитывать следующую исходную позицию при определении природы вещных прав, о которой пишет Е.А. Суханов.

***Мнение эксперта***

*«В сравнении с традиционно противопоставляемыми им обязательственными правами режим вещных прав характеризуется «юридической прочностью» (обеспеченностью). «Юридическая прочность» вещного права состоит в том, что, заключая в себе известную власть над вещью, оно обременяет саму вещь, а потому не зависит от смены ее собственника; следовательно, новый собственник вещи не может в одностороннем порядке прекратить такое право и вынужден мириться с установленным ранее обременением»<sup>67</sup>.*

<sup>67</sup> Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017 // СПС «КонсультантПлюс».

Возникает вопрос о наличии у данного права права следования за субъектом. Данная оценка имеет важное значение для формирования позиции покупателя в договорах купли-продажи жилой недвижимости, в случае если в продаваемом жилом помещении остается проживать или сохраняет право на проживание лицо, имевшее право на приватизацию жилого помещения, но отказавшееся от участия в договоре приватизации. Это и определяет запреты и ограничения в проверочных действиях нотариуса, оформляющего данную сделку. Необходимо определить, с какого момента данное право может считаться погашенным. Объем и сроки действия данного права при отсутствии прямого регулирования в законе получили свое толкование в судебной практике.

### **Судебная практика**

*«В соответствии со ст. 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» действие положений ч. 4 ст. 31 ЖК РФ не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором. При этом из названия ст. 31 ЖК РФ следует, что ею регламентируются права и обязанности именно тех граждан, которые проживают совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении.*

*Следовательно, в случае выезда в другое место жительства право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника, в котором он проживал вместе с собственником жилого помещения, может быть прекращено независимо от того, что в момент приватизации спорного жилого помещения бывший член семьи собственника жилого помещения имел равное право пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим. Таким образом, сам по себе факт наличия у ответчиков права пользования жилым помещением на момент его приватизации при последующем их добровольном отказе от этого права не может служить безусловным основанием для вывода о сохранении за ними права пользования жилым помещением бессрочно»<sup>68</sup>.*

---

<sup>68</sup> Определение Верховного Суда РФ от 04.08.2015 № 49-КГ15-7 // СПС «КонсультантПлюс».

Поэтому можно утверждать, что рассматриваемое право на жилое помещение лица, отказавшегося от приватизации, не имеет права следования за вещью, погашается в силу своей жилищной природы выездом на другое место жительства. После выезда, даже при повторном вселении и вновь проведенной регистрации по прежнему месту жительства, это право не восстанавливается в прежнем виде как право на бессрочное пользование жилым помещением при любой смене собственника. Так же регулируется и право лиц, давших согласие на приватизацию, проведенную до 16.10.2012, и права членов семьи членов жилищно-строительных кооперативов, построенных до вступления в силу ЖК РФ.

#### **4. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу**

Вторым вещным правом на жилое помещение является право лица, получившего соответствующее право по завещательному отказу. По общему правилу, предметом завещательного отказа может быть как получение имущества в собственность, так и получение имущества на другом праве, в том числе вещном праве или на право пользования. Самыми распространенными случаями завещательных отказов, порождающими право пользования жилыми помещениями, являются завещательные отказы в форме предоставления пожизненного права проживания или на определенный срок в части жилого помещения (комнате) передаваемого по наследству дома или квартиры. В этом случае завещательный отказ возлагает на наследника обязанность предоставить отказополучателю указанное жилое помещение в пользование на определенный срок или на срок жизни (п. 2 ст. 1137 ГК РФ).

#### ***Судебная практика***

*«В случае возложения на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, обязанности предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью отказополучатель пользуется на протяжении указанного срока данным жилым помещением наравне с его собственником (часть 1 статьи 33 ЖК РФ)»<sup>69</sup>.*

---

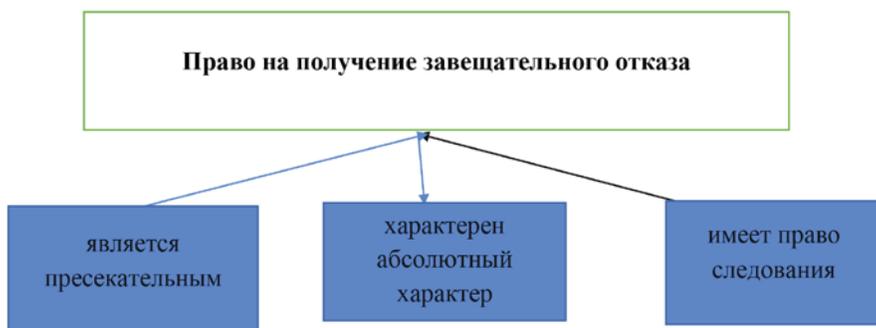
<sup>69</sup> П.24 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 г. № 9 (ред. от 24.12.2020 г.) // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 7. 2012.

### **Мнение эксперта**

*«...праву пользования жилым помещением в силу завещательного отказа как самостоятельному ограниченному вещному праву присущи все признаки вещных прав, в частности объектом его является вещь (жилое помещение), управомоченное лицо имеет возможность удовлетворить свой интерес посредством полезных свойств вещи, а не действий других лиц, для него характерен абсолютный характер самого права и способов его защиты, имеет право следования, то есть сохранение данного права пользования при переходе права собственности и др.»<sup>70</sup>*

Право пользования жилым помещением по завещательному отказу не подлежит обязательной регистрации в качестве обременения недвижимого имущества.

Право на получение завещательного отказа в отличие от завещания действует в течение трех лет со дня открытия наследства, не переходит к другим лицам, то есть является пресекательным и не может быть восстановлен (п. 4. ст. 1137 ГК РФ). В случае невостребованности данного права оно погашается. Кроме этого, данное право носит ограниченный характер по сравнению с правом собственности на жилое помещение.



Отказополучатель не имеет права распоряжения полученным жилым помещением, а также обязан использовать жилое помещение только по его целевому назначению, он не полномочен осуществлять его перепланировку, принимать решение об исключении его из жилищного фонда и т.д. Отказополучатель не вправе вселять без согла-

<sup>70</sup> Ахметьянова З.А. О вещном праве пользования жилым помещением в силу завещательного отказа // Наследственное право. 2007. № 1. С. 21–24.

сия собственника в жилое помещение кого-либо, кроме своих несовершеннолетних детей.

В соответствии со ст. 33 ЖК РФ лицо, которому было предоставлено жилое помещение по завещательному отказу, пользуется таким помещением наравне с собственником жилого помещения. При этом данное право, в отличие от прав членов семьи собственника жилого помещения, обладает правом следования. То есть отказополучатель, получив это право по завещанию, должен принять его, а использовать это право он может по собственному усмотрению или постоянно, или периодически. Не имеет в данном случае правового значения регистрация по указанному месту, характер проживания – постоянный или временный, факт постоянного проживания. Такое лицо может какое-то время не проживать в данном помещении, и его право не погашается. Но следует отметить, что право пользования жилым помещением на основе завещательного отказа носит исключительно личный характер, данное право никому нельзя передать при жизни, оно не переходит в порядке наследования. То есть право пользования жилым помещением, полученное в порядке завещательного отказа, погашается при истечении срока его установления (если завещательный отказ установлен на определенный срок) или в случае смерти отказополучателя. Законодательство устанавливает определенные ограничения для данного лица только при использовании данного жилого помещения для постоянного проживания, возлагая на него определенные обязанности, направленные на обеспечение общих правил совместного проживания. Законодательство устанавливает определенные правила пользования жилым помещением по аналогии с нанимателем жилого помещения. В соответствии с п. 2 ст. 33 ЖК РФ дееспособные лица и лица, ограниченные судом в дееспособности, пользующееся жилым помещением в порядке завещательного отказа, обязаны нести расходы по содержанию жилого помещения, а также солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым помещением, в том числе оплачивать коммунальные услуги, услуги по ремонту и содержанию жилого помещения и общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, если иное не предусмотрено соглашением между этим лицом и собственником. Если гражданин, пользующийся жилым помещением на основании завещательного отказа, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обраща-

ется с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения вправе предупредить данного гражданина о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут разрушение жилого помещения, его собственник также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. Когда гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проводит необходимый ремонт, по требованию собственника жилого помещения он подлежит выселению на основании решения суда.

### **9.5. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением**

Институт пожизненного содержания с иждивением является логическим продолжением ранее существовавшего отдельного вида договора купли-продажи с условием пожизненного содержания, закрепленного в ст. 253 и 254 ГК РСФСР 1964 г. Теперь Гражданский кодекс РФ предусматривает регулирование самостоятельного типа договорного обязательства отчуждательной направленности – ренты. В главе 33 ГК РФ «Рента и пожизненное содержание с иждивением» в рамках указанного договорного типа включены три вида договорных обязательств – постоянная рента, пожизненная рента и договор пожизненного содержания с иждивением.

#### **Виды договоров ренты**

Постоянная рента	Пожизненная рента	Пожизненное содержание с иждивением
------------------	-------------------	-------------------------------------

Один из них – пожизненное содержание с иждивением (параграф 4 главы 33 ГК РФ). В соответствии с данным договором получатель ренты, являющийся физическим лицом, передает принадлежащее ему недвижимое имущество в собственность плательщику ренты, который приобретает обязанности по пожизненному содержанию с иждивением данного гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц) (п. 1 ст. 601 ГК РФ). Таким недвижимым имуществом чаще всего выступают жилые помещения – квартиры, дома. На основании договора пожизненного содержания с иждивением происходит переход права собственности к новому собственнику, который становится плательщиком рентных платежей, прежний собственник утрачивает

право собственности на продаваемое жилое помещение и приобретает права получателя рентных платежей. Однако в силу необходимости защиты прав получателя рентных платежей законом в его пользу устанавливается право залога проданного жилого помещения. Кроме этого, в ГК РФ установлены иные ограничения для нового собственника на распоряжение недвижимостью, переданной в обеспечение пожизненного содержания. Плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом распоряжаться жилым помещением только с предварительного согласия получателя ренты. Пожизненное содержание, как вид ренты, создает обременение права собственности (ст. 586 ГК РФ), и данное обременение следует за вещью, то есть любое следующее лицо, к которому переходит данное жилое помещение от собственника (например, по наследству), становится обязанным предоставлять содержание с иждивением получателю рентных платежей. При этом право на получение рентных платежей носит личный характер, по наследству и по иным основаниям не переходит и прекращается смертью рентополучателя.

### ***Судебная практика***

*Обязанность выплатить ренту носит имущественный характер. Она не связана с личностью плательщика ренты, так как не требует его личного участия. Обязательство, возникшее из договора пожизненного содержания с иждивением, со смертью должника на основании п. 1 ст. 418 ГК РФ не прекращается<sup>71</sup>.*

Законодатель, понимая сложность рентных отношений, их длительность, установил обязательность нотариальной формы рентных сделок. Указанное правило позволяет использовать нотариальную форму защиты прав и интересов сторон договора, нотариус осуществляет проверку законности сделки, что повышает степень защищенности жилищных прав сторон договора. Это особенно важно, поскольку чаще всего такой договор заключает гражданин, нуждающийся в содержании. К рассматриваемому договору применяются правила параграфа 3 о пожизненной ренте и общие положения о ренте и пожизненном содержании (параграф 1 главы 33 ГК РФ).

На основании договора пожизненного содержания с иждивением создается не только гражданское правоотношение, но и жилищное

---

<sup>71</sup> Определение Верховного Суда РФ от 21.10.2002 № 15-В02пр-11 // СПС «КонсультантПлюс».

правоотношение. В проданном под выплату ренты жилым помещением довольно часто начинают проживать как прежний собственник — теперь получатель рентных платежей, так и новый собственник — плательщик рентных платежей. Согласно ст. 34 ЖК РФ получатель ренты — гражданин, проживающий в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, пользуется жилым помещением на условиях, которые предусмотрены ст. 33 ЖК РФ, если иное не установлено договором пожизненного содержания с иждивением.

Соответственно, право пользования жилым помещением лица, пользующегося помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением, регулируется по аналогии с правом лиц, пользующихся жилым помещением на основании завещательного отказа (ст. 34 ЖК РФ). Часть 1 ст. 33 ЖК РФ устанавливает, что пользование жилым помещением осуществляется наравне с собственником жилого помещения. В развитие данного положения ч. 2 ст. 33 ЖК РФ устанавливает, что граждане, проживающие в жилом помещении, несут солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким помещением, если иное не предусмотрено соглашением между указанным собственником и гражданами. По мнению, высказанному в юридической литературе, такое регулирование приравнивает получателей рентных платежей и отказополучателей к статусу членов семьи собственника<sup>72</sup>. Соответственно, получатель ренты по договору пожизненного содержания с иждивением обладает равными правами пользования с плательщиком ренты — собственником жилого помещения и несет одинаковую ответственность. Следует заметить, что порядок осуществления права пользования жилым помещением получателем рентных платежей в большей степени может определяться условиями договора пожизненного содержания с иждивением, так как закон оставил эту часть взаимоотношений сторон на диспозитивное регулирование (ст. 34 ЖК РФ).

### ***Судебная практика***

*«...правовое регулирование отношений по поводу оплаты за пользование жилым помещением лиц на основании договора пожизненного содержания с иждивением, помимо ст. 33 и 34 ЖК РФ, осуществляется*

---

<sup>72</sup> См. подробнее: Долинская В.В. Договор ренты как форма жилищных правоотношений // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017, № 1, с. 7–11.

*условиями договора. Причем положения заключенного между сторонами договора пожизненного содержания с иждивением имеют приоритетное значение по сравнению с указанными нормами»<sup>73</sup>.*

Таким образом, получатель рентных платежей, имея по договору пожизненного содержания право пожизненного проживания, пользуется жилым помещением наравне с собственником жилого помещения и несет солидарную ответственность за его содержание. Получатель рентных платежей может сохранять регистрацию по месту жительства в жилом помещении, которое передано под выплату ренты. Кроме этого, получатель рентных платежей с согласия собственника может вселить в занимаемое жилое помещение своих несовершеннолетних детей. Договором могут быть установлены ограничения в отношении жилищных прав получателя ренты.

Таким образом, вещное право получателя рентных платежей на жилое помещение, которое передано плательщику рентных платежей под пожизненное содержание, представляет собой неотчуждаемое вещное право личного характера, имеет право следования за получателем рентных платежей, объем и содержание жилищных прав последнего могут изменяться и дополняться условиями договора пожизненного содержания с иждивением.

### ***Библиография***

1. *Ахметьянова З.А. О вещном праве пользования жилым помещением в силу завещательного отказа // Наследственное право. 2007. № 1. С. 21–24.*
2. *Долинская В.В. Договор ренты как форма жилищных правоотношений // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017, № 1, с. 7–11.*
3. *Емелькина И.А. Вещные права на жилые помещения: приобретение и защита: Учеб. пособие. М.: Юристъ, 2003.*
4. *Илюшина М.Н. Права членов семьи собственника жилого помещения в контексте изменений законодательства о сделках и договорах // Семейное и жилищное право. 2018, № 6. С. 37–41.*
5. *Колоколова Е.О. Вещное право на жилое помещение // Семейное и жилищное право. 2020. № 1. С. 35–39.*

---

<sup>73</sup> Кассационное определение Саратовского областного суда от 21 сентября 2010 г. № 33-4771/2010 // ФяСсылка по работе: Долинская В.В. Договор ренты как форма жилищных правоотношений // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 1, с.7–11.

6. Крюкова Е.С. Завещательный отказ в жилищной сфере // *Наследственное право*. 2017. № 1. С. 23–25.
7. Могилевец О.М. О некоторых вещных правах на жилые помещения // *Семейное и жилищное право*. 2017. № 1. С. 29–32.
8. Суханов Е.А. *Вещное право: научно-познавательный очерк* / Е.А. Суханов. Москва: Статут, 2017. 560 с.
9. Пушкина А.В. Защита ограниченных вещных прав на жилое помещение // *Право и экономика*. 2020. № 3. С. 49–54.

## **Законодательство о нотариальной форме сделок с недвижимостью: один шаг вперед, два шага назад**

Нотариальная форма договора вводится законодателем для самых разнообразных договоров, опосредующих оформление общественных отношений, которые требуют повышенной защиты. Как справедливо отмечается в юридической литературе: «Нотариальное удостоверение сделки имеет важнейшее значение для гражданского оборота, так как оно означает проверку законности сделки. Нотариальная форма предполагает повышенное доверие со стороны участников сделки и третьих лиц к данному юридическому акту, соответствие сделки закону, ее «чистоту»<sup>74</sup>. По устоявшейся в доктрине позиции, нотариальная форма сделки в отличие от простой имеет для сделки конститутивное значение, т.е. является одним из элементов, входящих в фактический состав сделки. Следовательно, несоблюдение участниками гражданского оборота установленного законом требования облечь сделку в нотариальную форму влечет ее ничтожность (п. 3 ст. 163 ГК РФ)<sup>75</sup>. Ярков В.В., указывая на значение нотариальной формы, пишет, что этот документ в присутствии нотариуса должен быть подписан лицом (если сделка односторонняя) или лицами (если сделка двух- или многосторонняя), совершающими сделку, либо их представителями. Однако если гражданин вследствие физического недостатка, болезни или неграмотности не может собственноручно подписаться, то по его просьбе сделку может подписать другой гражданин. Подпись последнего должна быть засвидетельствована нотариусом либо другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, с указанием причин, в силу которых совершающий сделку не мог подписать ее собственноручно (п. 3 ст. 160 ГК РФ)<sup>76</sup>. То есть нотариальная форма сделки представляет собой системный правовой

---

<sup>74</sup> Серова О.А. О проблеме оценки нотариусами дееспособности гражданина // Нотариус. 2016. № 3. С. 18.

<sup>75</sup> Научно-практический комментарий к Федеральному закону «Об обществах с ограниченной ответственностью» (том 1) под ред. И.С. Шиткиной, Статут, 2021 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>76</sup> Нотариальное право: учебник / Б.М. Гонгалов, Т.И. Зайцева, И.Г. Медведев и др.; под ред. В.В. Яркова. 2-е изд., испр. и доп. М.: Статут, 2017. 576 с. // СПС «КонсультантПлюс».

механизм, включающий обширный набор правового инструментария, способный обеспечить максимально полную защиту прав каждого участника.

Однако надо отметить, что, несмотря на признанные преимущества нотариальной формы сделки для гражданского оборота, наблюдается значительная регрессная динамика гражданского законодательства, регулирующего ее применение. Соответственно, вызывает научный и практический интерес формирование позиции законодателя в отношении закрепления нотариальной формы сделок или отказа от нее прежде всего в отношении недвижимости, как одного из самых значимых объектов гражданского оборота.

Кроме того, без сомнения, для нотариальной деятельности важно иметь определенность в части понимания момента введения нотариальной формы, поскольку именно с этого момента возникают правовые последствия несоблюдения нотариальной формы: недействительность (ничтожность) (п. 1 ст. 165 ГК), при этом «исцеление» несоблюдения нотариальной формы возможно только в судебном порядке и только при определенных условиях, прямо предусмотренных в законе. Кроме того, особую значимость определенности правового регулирования нотариальной формы сделок с недвижимостью придает и тот факт, что договор в данном случае порождает длящиеся правоотношения, поэтому как основание их возникновения, изменения или прекращения он должен быть безупречен. Это означает, что требование законодательства о моменте введения нотариальной формы и группе общественных отношений, на которые она будет распространяться, не может быть установлено в оценочном режиме, то есть правило о ее введении должно быть понятно и ясно изложено.

Как известно, специальное регулирование оборота недвижимости наряду с Гражданским кодексом РФ создают несколько кодифицированных актов в виде кодексов и ряда федеральных законов, прежде всего посвященных порядку государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Первым законом, создавшим новую правовую ситуацию в гражданском обороте России, явился Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>77</sup>. Этим законом все сделки с недвижимостью, за исключением договора по-

---

<sup>77</sup> Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30, ст. 3594 (утратил силу с 1 января 2020 года в связи с изданием Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ).

жизненного содержания с иждивением, требовали только простой письменной формы. Стало действовать общее правило, в соответствии с которым на основе ст. 550, п. 2 ст. 434 ГК РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Кроме того, в отношении договоров купли-продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в отношении которых п. 2 ст. 558 ГК РФ действовало и требование о государственной регистрации договоров. Позднее, в рамках реформы гражданского законодательства с 1 марта 2013 г.<sup>78</sup>, было решено отказаться от двух регистрационных действий в отношении договоров с недвижимостью, была оставлена только государственная регистрация перехода права собственности. Как было указано в Письме Комитета по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству ГД ФС РФ от 22.01.2013 № 3.3-6/94: «...с 1 марта 2013 года устраняется смешение различных видов регистрации и создаются необходимые правовые условия для перехода только на систему регистрации прав. Таким образом, требования об обязательной регистрации сделок впредь не подлежат применению»<sup>79</sup>.

Но надо отметить, что с 3 марта 2013 г. было восстановлено правило о государственной регистрации договоров аренды недвижимости, заключенной на срок более 1 года, поскольку в отношении данного договора не совершалось ни одного регистрационного действия и он, соответственно, выпадая из публичного поля, становился недоступным для проверки. Соответственно, практически все сделки с недвижимостью были отправлены на свободное усмотрение участникам рынка, а точнее сказать, риэлторского сообщества, что не повысило степень защиты прав граждан. К тому времени стало понятно, что самым незащищенным собственником в современном правовом поле оказался участник общей собственности. Прежняя редакция статьи 24 ранее действовавшего Федерального закона № 122-ФЗ от

---

<sup>78</sup> Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 2012, № 53 (ч. 1), ст. 7627.

<sup>79</sup> Письмо Комитета по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству ГД ФС РФ от 22.01.2013 № 3.3-6/94 «О государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом в связи с вступлением в силу с 1 марта 2013 года Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – ФЗ-122) не содержала обязательных требований о нотариальной форме сделок при продаже доли в праве общей собственности на недвижимое имущество. Соответственно, от законодателя потребовалось восстановить защиту прав граждан – участников сделок, совершаемых с долями жилых помещений, путем более последовательного соблюдения прав преимущественной покупки, кроме того, необходимо было обеспечить в этих сделках права несовершеннолетних и лиц, ограниченно дееспособных. С этой целью Федеральным законом от 30.03.2015 № 67-ФЗ (ред. от 29.06.2015) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения достоверности сведений, представляемых при государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»<sup>80</sup> (далее – ФЗ-67) и Федеральным законом от 29.12.2015 № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ-391) были введены правила об обязательном нотариальном удостоверении ряда договоров и сделок с недвижимостью<sup>81</sup>.

Этими законами был осуществлен возврат в законодательное поле императивных требований об обязательной нотариальной форме некоторых сделок с недвижимостью. В соответствии с новым законодательством в обязательном порядке стало требоваться нотариальное удостоверение для следующих двусторонних сделок:

- по продаже доли в праве общей собственности на недвижимое имущество постороннему лицу;
- по продаже земельной доли;
- связанных с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления;
- связанных с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки;
- по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину;
- по продаже недвижимого имущества гражданину, признанному ограниченно дееспособным.

---

<sup>80</sup> СЗ РФ. 2015. № 13, ст. 1811.

<sup>81</sup> См. подробнее: Илюшина М.Н. Новеллы о сделках и договорах, требующих нотариального сопровождения, введенные Федеральным законом от 29.12.2015 № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Нотариальный вестник, 2016. № 2. С. 2–12.

Было также введено обязательное нотариальное удостоверение согласия супруга, выдаваемого другому супругу на заключение последним следующих сделок:

- по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации;
- для которых законом установлена обязательная нотариальная форма;
- подлежащих обязательной государственной регистрации.

Все указанные положения вступили в силу со дня официального опубликования ФЗ-391, то есть с 29 декабря 2015 года.

Таким образом, теперь нотариальная форма стала требоваться при продаже доли в общей собственности во всех случаях продажи доли одним из участников общей собственности, например наследниками, получившими долю в наследственном имуществе, участниками приватизации жилья, получившими долю в жилом помещении, бывшими супругами, режим общей собственности которых перешел в режим долевой собственности, и т.д. всем третьим лицам. Однако в законе был использован другой термин – «при продаже постороннему лицу». Следует признать, что это был явно не правовой термин, который не отвечает правилам формирования категориального аппарата, принятого для данных правоотношений. Но в обывательском смысле, конечно, всем понятно, что постороннее лицо по отношению к тому или иному объекту недвижимости – это лицо, которое не является собственником этого объекта недвижимости. Следует заметить, что эти же требования теперь распространяются на объекты общей собственности участников долевой собственности на все объекты, созданные как объекты общей собственности – на нежилые помещения и др. Об этом специально указано в п. 41 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Постановление Пленума № 25): «В соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289 и 290 ГК РФ и 44–48 ЖК РФ»<sup>82</sup>.

---

<sup>82</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

При этом следует заметить, что этими нововведениями не могла быть поколеблена правоприменительная практика, которая существует в отношении квартир во многоквартирном доме, построенном в порядке долевого участия, у собственника которой есть доля в праве общей собственности на подземные парковки, части нежилых помещений и т.д. В соответствии с п. 2 ст. 290 ГК РФ, как и ранее, собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли, отдельно от права собственности на эту квартиру. Здесь важно отметить положение п. 40 Постановления Пленума № 25, где сказано, что в силу пункта 1 статьи 290 ГК РФ, части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений (как жилых, так и нежилых) в многоквартирном доме принадлежит общее имущество в таком доме на праве общей долевой собственности независимо от фактов создания товарищества собственников недвижимости и членства в нем.

Однако через некоторое время обнаружились пробелы и в этом механизме правового регулирования сделок с недвижимостью. Стало ясно, что введение правила об обязательном нотариальном удостоверении всех сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления, требует уточнения. С этой целью с 02.06.2016 Федеральный закон № 172-ФЗ от 02.06.2016<sup>83</sup> внес изменения в Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Для этого абзац шестой пункта 4 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» был дополнен предложением следующего содержания: «Положения пункта 1 настоящей статьи в части нотариального удостоверения сделок не применяются к сделкам, связанным с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда». Таким образом, с 02.06.2016 была снята обязательная нотариальная форма со сделок с любым (в том числе и недвижимым) имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда. Кроме того, этим же законом произошло расширение круга сделок, для которых требуется нотариальное удостоверение в

---

<sup>83</sup> Собрание законодательства РФ. № 23, ст. 3296.

обязательном порядке, совершаемых с недвижимым имуществом на условиях опеки, а также принадлежащим несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным. Если ранее закон называл только сделки продажи недвижимости, то теперь под данным правилом охватывался более широкий круг сделок – все сделки по отчуждению недвижимости. На наш взгляд, это было сделано правильно. В круг проверяемых нотариусом сделок должны входить все отчуждательные сделки с недвижимостью – дарение, мена, рента. В правилах, введенных с 29 декабря 2015 года Федеральным законом от 29.12.2015 № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», оставался пробел – было неясно, требуется ли нотариальное удостоверение договора недвижимости, если продаются все доли всеми собственниками одному лицу, поскольку, казалось бы, продается не доля, а весь объект. Указанными изменениями дан ответ на этот вопрос – исключений закон не содержит. Подобное правило было внесено и в ранее действовавший Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». С этой целью пункт 1 статьи 24 был изложен в следующей редакции: «Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению». Соответственно, со 02.06.2016 во всех случаях отчуждения доли или долей в недвижимом имуществе как постороннему лицу, так и участнику общей собственности, в том числе и по одной сделке и, когда, например, продается вся квартира, пусть и в долях, но по одной сделке, требовалось нотариальное удостоверение. В этот период принимается новый Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>84</sup>, который заменил прежний Закон №122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», но в силу сложности правоотношений небольшой срок они действовали одновременно, и только с 1 января 2017 года государственная регистрация недвижимости осуществляется в порядке, установленном только Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ. Именно в этом за-

---

<sup>84</sup> Собрание законодательства РФ. 20.07.2015. № 29 (часть I), ст. 4344.

коне теперь осуществляется закрепление требований об обязательной нотариальной форме для недвижимости (статьи 42, 54).

Но движение законодательства о нотариальной форме недвижимости на этом не остановилось. С 1 января 2017 г. законодателем было снято требование обязательного нотариального удостоверения сделок по отчуждению земельных долей<sup>85</sup>. С 04.08.2018 вступили в силу изменения в ч. 1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (пункт 3 статьи 2 Федерального закона) о введении нотариального удостоверения договоров ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе об ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке. Указанные изменения действительно были обоснованы, так как отчуждательные договоры с земельными долями не могли надлежащим образом быть оформлены, поскольку продаваемые земельные доли, как правило, не отвечали требованиям законодательства об идентификации предмета сделок с недвижимостью, и тем самым создавалась оценочная ситуация с определением предмета сделки, что прямо противоречит предписаниям гражданского законодательства об определенности предмета сделок с недвижимостью. Отсутствие обязательных требований о нотариальной форме сделок для земельных долей признается и судебной практикой<sup>86</sup>.

Таким образом, можно признать, что начиная с 29 декабря 2015 года гражданский оборот получил ряд механизмов в форме нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, которые создавались в развитие рынка недвижимости и защиты прав участников этого рынка. Также, без сомнения, ввиду увеличения количества ипотечных сделок правильно и своевременно была осознана необходимость введения защиты прав граждан – участников ипотечных отношений на этапе заключения договора ипотеки. Этот период развития законодательства о становлении нотариальной формы недвижимости следует оценить как соответствующий новым экономическим реалиям и

---

<sup>85</sup> Федеральный закон от 03.07.2016 № 351-ФЗ «О внесении изменений в статью 24.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и статью 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 04.07.2016. № 27 (часть II), ст. 4284.

<sup>86</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 19.03.2019 № 304-КГ18-22555 по делу № А70-13041/2017 // СПС «КонсультантПлюс».

отвечающий предусмотренным в Концепции развития гражданского законодательства направлениям развития гражданского оборота России (далее – Концепция), в которой отмечалась необходимость ужесточения регулирования и придания ему большей императивности, особенно в вещном и корпоративном праве. Следует отметить, что в Концепции также указывалось, что предлагаемая защита владения, четкие правила о способах защиты вещных прав и иные предложения по проблемам вещных прав должны быть направлены прежде всего на создание системы регулирования, в которой свобода усмотрения сторон ограничивается в интересах стабильности оборота и предсказуемости принадлежности правовых благ<sup>87</sup>.

Дальнейшее движение законодательства в сфере недвижимости, на наш взгляд, отошло от указанных направлений, в большей степени сосредоточившись на решении краткосрочных задач. 31.07.2019 вступил в силу Федеральный закон от 01.05.2019 № 76-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком – физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика»<sup>88</sup>, которым были внесены изменения, в частности в Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и в часть 1 статьи 42 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». В результате указанных изменений было снято требование об обязательной нотариальной форме сделок отчуждения долей недвижимости, передаваемых по одной сделке, и ипотеки долей недвижимости, совершаемых по одной сделке. Также законодатель отказался от сохранения требования обязательной нотариальной формы для договоров об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых с кредитными организациями. Как представляется, такое движение законодательства можно оценить как отход от общего направления защиты прав граждан – участников рынка недвижимости.

---

<sup>87</sup> «Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации» (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Вестник ВАС РФ, № 11, 2009.

<sup>88</sup> Собрание законодательства РФ. 2019. № 18, ст. 2200.

На сегодняшний день указанная статья в части установления перечня сделок, в отношении которых требуется соблюдение нотариальной формы, действует в редакции от 30.04.2021, установленной Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>89</sup>. Указанной редакцией наконец приведены в систему все сделки с недвижимостью, требующие нотариального удостоверения, указаны все случаи исключения из указанных правил, и определена еще одна группа сделок с недвижимостью, направленных на отчуждение, в отношении которых также впервые устанавливается исключение из общих правил распространения нотариальной формы: это сделки по отчуждению долей в праве общей собственности, заключаемые в связи с изъятием недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд».

В целом же перечень сделок с недвижимым имуществом, установленный на 31.07.2019, которые должны быть заключены в нотариальной форме, не подвергся изменению.

Также следует отметить в качестве современной тенденции развития законодательства о сделках с недвижимостью дальнейшее упрощение регистрационных процедур, начатое в 2013 году. Федеральным законом от 30.12.2021 № 449-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>90</sup> в часть 1 статьи 28 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» были внесены изменения, в соответствии с которыми государственный кадастровый учет, государственная регистрация сделки, возникновения, изменения или перехода вещных прав, возникновения ограничения права, обременения объекта недвижимости, в том числе ипотеки, изменения ограничения права, обременения объекта недвижимости на основании договора или иной сделки, включая изменение или дополнение регистрационной записи об ипотеке на основании договора или иной сделки, удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН). В соответствии с новым правилом с 29.06.2022 государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с

---

<sup>89</sup> Собрание законодательства РФ. 2021. № 18, ст. 3064.

<sup>90</sup> Федеральный закон от 30.12.2021 № 449-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2022. № 1 (часть I), ст. 18.

ними, включая изменения и дополнения регистрационной записи об ипотеке, в том числе по документам, представленным в электронном виде, удостоверяется выпиской из ЕГРН и по результатам осуществления такой регистрации направляется только выписка из ЕГРН. При этом специальная регистрационная надпись на документах, выражающих содержание сделки, не проставляется вне зависимости от способа представления документов<sup>91</sup>.

В заключение следует сказать, что законодательство, регулирующее оборот недвижимости и государственную регистрацию недвижимости, претерпевает постоянные изменения. Кроме того, продолжается внедрение технологических приемов и инструментов в ипотечном банковском обслуживании, которые также требуют правовой квалификации и систематизации. В этих условиях проверка действительности и законности сделок с недвижимостью и полномочий на их совершение, осуществляемая в полном объеме при их нотариальном удостоверении, продолжает сохранять значимость для всех участников данных отношений. В силу этого видится необходимость преодоления регрессных тенденций в развитии законодательства о нотариальной форме сделок с недвижимостью, поскольку именно указанные операции создают значительные риски как для сторон сделок, так и для всего гражданского оборота, и требуют независимого и квалифицированного юридического сопровождения нотариусом.

### **Библиография**

1. Илюшина М.Н. Новеллы о сделках и договорах, требующих нотариального сопровождения, введенные Федеральным законом от 29.12.2015 № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Нотариальный вестник, 2016. № 2. С. 2–12.
2. Научно-практический комментарий к Федеральному закону «Об обществах с ограниченной ответственностью» (том 1) под ред. И.С. Шиткиной, Статут, 2021.
3. Нотариальное право: учебник / Б.М. Гонгало, Т.И. Зайцева, И.Г. Медведев и др.; под ред. В.В. Яркова. 2-е изд., испр. и доп. М.: Статут. 2017, 576 с.
4. Серова О.А. О проблеме оценки нотариусами дееспособности гражданина // Нотариус. 2016. № 3. С. 18–20.

---

<sup>91</sup> См. подробнее: Письмо Росреестра от 21.07.2022 № 13-00652/22 «О рассмотрении обращения» // СПС «КонсультантПлюс».

## **Новые гражданско-правовые механизмы договорного регулирования и пределы их использования в обороте долей обществ с ограниченной ответственностью**

Оборот долей в обществах с ограниченной ответственностью представляет собой системную группу правоотношений, включающих в себя несколько видов правоотношений различной правовой природы.

Как известно, основным понятием, отражающим движение в гражданском обороте долей в обществах с ограниченной ответственностью является термин «переход долей». Этот термин не содержится в ГК РФ и получил право на существование в юридической технике благодаря Федеральному закону «Об обществах с ограниченной ответственностью»<sup>92</sup> (далее – Закон об ООО). В статье 21 названного закона впервые был введен в правовое поле указанный термин как обобщающее понятие для всех случаев смены владельца доли в обществах с ограниченной ответственностью. Соответственно, термином «переход доли» в специальном законодательстве об обществах с ограниченной ответственностью охватываются все случаи движения доли, включая сделковые основания перехода, универсальное правопреемство (наследование), правопреемство при реорганизации юридических лиц, корпоративные основания и все иные основания, которые нельзя однозначно отнести ни к одной из предыдущих групп.

Классическим основанием перехода, наиболее подверженным воздействию гражданско-правового механизма правового регулирования, являются сделковые основания.

Правовое регулирование отчуждательных сделок с долями в ООО может осуществляться не только по легальной модели договоров купли-продажи, а на правилах § 1 «Общие положения» гл. 30 «Купля-продажа», по правилам гл. 31 «Мена», гл. 32 «Дарение», гл. 33 «Рента» (за исключением § 4 «Пожизненное содержание с иждивением»)<sup>93</sup>. Возможно применение правил об отчуждательных сделках с долями ООО при расторжении заключенных договоров, а также при заключе-

---

<sup>92</sup> Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ

<sup>93</sup> (ред. от 23.04.2018) «Об обществах с ограниченной ответственностью», СЗ РФ. № 7, ст. 785.

<sup>93</sup> См. подробнее: Илюшина М.Н. Сделки с долями в уставном капитале обществах с ограниченной ответственностью (учебное пособие); РПА Минюста России. М.: РПА Минюста России, 2012. С. 67.

нии соглашения об отступном, но всегда с учетом специальной корпоративной природы данных прав. Вместе с тем надо отметить, что самой распространенной правовой формой перехода прав на долю всегда была и есть купля-продажа долей в ООО.

Данная группа договорных отношений оказалась самой динамично регулируемой законодателем. Первые самые значимые изменения в механизм правового регулирования отчуждательных сделок с долями ООО было осуществлено Федеральным законом № 312-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ-312), Федеральными законами от 19 июля 2009 г. № 205-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>94</sup> и от 2 августа 2009 г. № 217-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам создания бюджетными научными и образовательными учреждениями хозяйственных обществ в целях практического применения (внедрения) результатов интеллектуальной деятельности»<sup>95</sup>, которые внесли изменения в действующий Закон об ООО. Соответственно, с 1 июля 2009 года для договоров отчуждения долей третьим лицам и в случаях, не связанных с продажей долей при реализации права преимущественной покупки, была введена нотариально удостоверенная форма сделки<sup>96</sup>, и механизм договорного гражданско-правового регулирования получил некоторые публично-правовые элементы. В частности, доля по отчуждательной сделке считалась перешедшей к приобретателю с момента нотариального удостоверения сделки, а в случаях перехода прав на долю по основаниям, не требующим нотариального удостоверения, – с момента внесения сведений об этом в порядке, установленном законом, в Единый государственный реестр юридических лиц. Последующая правоприменительная практика, развитие корпоративных отношений и задачи поиска баланса интересов в регулировании данных отношений потребовали более специализированного инструментального подхода, а в случаях, предусмотренных уставом, и обществу. Если кто-то из них выразит свое желание это сделать, то заключается договор купли-продажи. Как ни странно, но оказалось, что под действие нотариального удостоверения сделки с его проверочными механизмами не попал

---

<sup>94</sup> СЗ РФ. 2009. № 29. Ст. 3642.

<sup>95</sup> СЗ РФ. 2009. № 31. Ст. 3923.

<sup>96</sup> СЗ РФ. 2009. № 29. Ст. 3642.

еще один, довольно распространенный случай отчуждения долей — купля-продажа при реализации права преимущественной покупки. Это тот случай, когда участник ООО, намеренный продать свою долю (или часть доли) третьему лицу, обязан прежде всего предложить приобрести ее сначала другим участникам ООО. Так вот этот случай отчуждательной сделки с долями ООО оставался в простой письменной форме. В силу этого требовалось установление единого правового оформления всех отчуждательных сделок. Это было сделано, но значительно позднее, с 1 июня 2016 г., путем внесения дальнейших изменений в Закон об ООО<sup>97</sup>. Указанные изменения происходили одновременно с внесением изменений ГК РФ в части регулирования корпоративных и обязательственных отношений, поэтому новеллы договорного регулирования оборота долей приобрели совершенно новый концептуальный характер, основанный на понимании данных отношений, как имеющих специальную, свойственную только корпоративным отношениям, природу. В результате указанных изменений на основе уже измененного обязательственного и договорного права в Законе об ООО были созданы новые правовые механизмы оборота долей — такие как опцион, впервые предусматривающий свой собственный инструментарий, восполнены и изменены имеющиеся правовые процедуры, опосредовавшие отчуждение долей. Этими нововведениями наконец восполнен пробел в обороте долей, имевшийся долгое время. Требование о нотариальном удостоверении отчуждательных сделок с долями ООО впервые было распространено на все сделки с долями, включая и сделки, совершаемые в результате использования права преимущественной покупки (абз. 1 п. 11 ст. 21 Закона об ООО). В целях введения единых требований ко всем случаям совершения сделок с долями ООО с одинаковой отчуждательной природой, максимально приближенной к гражданско-правовым механизмам регулирования, было введено новое общее правило оформления любой сделки с долями в виде одного письменного документа, подписанного обеими сторонами, исключением является опцион на заключение договора купли-продажи долей. Следует отметить, что для закрепле-

---

<sup>97</sup> Федеральный закон от 30.03.2015 № 67-ФЗ (ред. от 29.06.2015) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения достоверности сведений, представляемых при государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей». СЗ РФ. 2015. № 13, ст. 1811.;

<sup>98</sup> Федеральный закон от 29.12.2015 № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>-29декабря 2015 г.

ния специальной корпоративной природы договора опциона на заключение купли-продажи долей в пункте 11 статьи 21 Закона об ООО было введено правило, дополняющее общее правило статьи 429.2 ГК РФ, в силу которого всякая сделка, направленная на отчуждение доли или части доли в уставном капитале общества, во исполнение опциона на заключение договора может быть совершена как путем отдельного нотариального удостоверения безотзывной оферты, так и путем нотариального удостоверения соглашения о предоставлении опциона на заключение договора, а впоследствии — нотариального удостоверения акцепта<sup>98</sup>. Как мною уже ранее отмечалось, это новое правило позволило начать вводить в правоприменительную практику оферту, которая представляет собой не одностороннюю сделку в виде документа, подписанного только одной стороной, но и оферту, которая содержится в двустороннем соглашении будущего продавца и покупателя доли в ООО, что в значительной степени упрощает всю процедуру заключения опциона на куплю-продажу долей в ООО<sup>99</sup>. Кроме этого, было изменено правило о моменте приобретения права на долю в ООО. Теперь лицо считается приобретшим статус владельца доли и, соответственно, участника не с момента нотариального удостоверения купли-продажи доли или иного отчуждательного договора, а с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц. Это новое правило решило сразу две проблемы — договорную и корпоративную. Если по каким-то причинам в государственной регистрации перехода прав на долю в ООО будет отказано, то данный договор может быть расторгнут сторонами, как незавершенный, путем заключения соглашения о расторжении по правилам отчуждательной сделки с долями. Теперь момент заключения сделки, как чисто гражданско-правовое основание возникновения прав и обязанностей сторон по договору, не совпадает с моментом приобретения статуса участника ООО, поскольку данный статус приобретается на основании сложного юридического состава, включающего и заключение договора, и внесение соответствующих сведений в публичный реестр.

---

<sup>98</sup> Федеральный закон от 29.12.2015 № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>-29декабря 2015 г.

<sup>99</sup> Илюшина М.Н. Сделки, опосредующие оборот долей в ООО: современное состояние законодательства и правоприменения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2018, № 4. С. 13–19.

Созданные специальным законодательством полноценные договорные формы и процедуры отчуждения долей, а также закрепленная в ГК РФ концепция регулирования корпоративных отношений обязательственно-правовыми механизмами только с учетом их специфики, появившиеся возможности использования новых договорных инструментов позволили наконец начать формирование договорных приемов регулирования оборота долей ООО. Таким образом, изменения, внесенные в обязательственное и договорное право России, создали новую правовую ситуацию в регулировании корпоративных отношений.

Для отчуждательных договоров с долями ООО, кроме имеющихся традиционных рисков, являющихся неотъемлемой частью любого договорного процесса, очень важны риски, связанные с имущественными и корпоративными характеристиками самого хозяйственного общества, поскольку, приобретая долю в ООО, покупатель приобретает соответствующую часть всего бизнеса со всеми преимуществами и потерями. Однако ранее существовавшие законодательные и договорные инструменты не позволяли создать какой-либо работающий механизм, хотя бы в части гарантирующий, что покупатель получит именно тот бизнес, на который он рассчитывал. Как отмечалось в юридической литературе, в отсутствие прямого законодательного регулирования практика в течение многих лет пыталась выработать эффективный механизм защиты прав и законных интересов приобретателя бизнеса. В частности, предпринимались попытки применить к процессу купли-продажи долей положения ст. 475 ГК РФ о последствиях передачи товара ненадлежащего качества<sup>100</sup>. Кроме того, затруднения вызывало и то обстоятельство, что ООО не являлось стороной договора и как будто ничего не должно было гарантировать покупателю.

В этих условиях неизменно востребованным в договорной практике, опосредующей оборот долей в ООО, оказался субинститут заверений об обстоятельствах, введенный в ГК РФ в процессе реформы обязательственного и договорного права<sup>101</sup>. Субинститут заверения об обстоятельствах, введенный в качестве легального договорного ин-

---

<sup>100</sup> Милохова А.В. Заверения об обстоятельствах и последствия их недостоверности в сделках по продаже бизнеса // Законы России: опыт, анализ, практика. 2018. № 4. С. 56–62.

<sup>101</sup> Федеральный закон от 08.03.2015 № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2015. № 10, ст. 1412.

струмента в гражданский оборот России в 2015 году, проходит свое первичное осмысление и практическое применение во всех договорных формах. С самого начала появления этого гражданско-правового механизма пришло понимание, что в гражданский оборот введены новые правовые средства, позволяющие создавать дополнительные правовые механизмы защиты прав сторон договорных отношений, гарантирующие их права на случай возникновения обстоятельств, которые, хотя и принимались во внимание, но не являются условиями договора. Данный субинститут нашел свое закрепление в виде самостоятельной статьи Гражданского кодекса РФ 431.2 «Заверения об обстоятельствах».

Заверения об обстоятельствах, как новый субинститут, уже был предметом исследования автора настоящей статьи на самом начальном этапе его введения в гражданский оборот в виде комментария к ст. 431.2 Гражданского кодекса РФ<sup>102</sup>, а позднее – при рассмотрении некоторых аспектов его применения в сделках с недвижимостью в практике нотариуса<sup>103</sup>.

Прошедшее время позволило в некоторой степени осмыслить данный субинститут в системе других гражданско-правовых механизмов. Надо отметить появление довольно оригинальных и глубоких работ, посвященных системным характеристикам этого явления<sup>104</sup>, его эффективности<sup>105</sup>, их классификационной сложности<sup>106</sup> и особенностям применения в отдельных группах общественных отношений<sup>107</sup>.

---

<sup>102</sup> Илюшина М.Н. // Постатейный комментарий к разделу III «Общая часть обязательственного права» под ред. д.ю.н., проф. Л.В. Санниковой. М.: Статут, 2016. С. 516–518.

<sup>103</sup> Илюшина М.Н. Проблемы использования заверения об обстоятельствах как нового субинститута договорного права в сделках с недвижимостью // Семейное и жилищное право. 2017. № 2. С. 29–32.

<sup>104</sup> См.: Будылин С.Л. Заверения и гарантии. Компаративное исследование. М.: Инфотропик Медиа, 2017, 160 с.

<sup>105</sup> См.: Вишнеvский А.А. Заверения об обстоятельствах: к вопросу об эффективности правовой конструкции // Закон. 2017. № 11. С. 176–183.

<sup>106</sup> См.: Маглеева У.А. О многообразии заверений об обстоятельствах // Право и экономика. 2018. № 11. С. 40–44.

<sup>107</sup> См.: Осипенко О.В. Актуальные проблемы системного применения инструментов корпоративного управления и акционерного права. М.: Статут, 2018. 448 с. Милохова А.В. Заверения об обстоятельствах и последствия их недостоверности в сделках по продаже бизнеса // Законы России: опыт, анализ, практика. 2018. № 4. С. 56–62.

Кроме этого, произошло активное включение данного субинститута в договорную практику России, что сразу отразилось в подзаконном нормотворчестве, в актах корпоративного регулирования и, соответственно, в немедленно появившейся разнообразной судебной практике. Новый договорный механизм впервые в российской законодательной практике предоставляет сторонам договорного процесса создать своей волей специальный договорный инструмент, который обеспечит новый уровень стабильности договора и посвящен созданию юридической защиты гарантиям и заверениям, полученным при заключении договора. В юридической литературе отмечается, что если кратко изложить суть нового механизма, то он заключается в том, что лицо, сообщившее другой стороне недостоверную информацию, несет за это ответственность<sup>108</sup>.

В нотариальной договорной практике данный правовой механизм оказался совершенно необходимым инструментом, без применения которого невозможно построение сбалансированного договорного механизма гражданско-правовых договоров, подвергающихся нотариальному удостоверению. Теперь в договорах купли-продажи долей ООО, в соглашениях о предоставлении опциона на заключение договора купли-продажи долей ООО формируется довольно значительная часть договора в виде специального раздела «Заверения об обстоятельствах и договорах и о третьих лицах».

Данный субинститут нашел свое место в нотариальной практике, сопровождающей оборот долей в ООО, не только в связи с его закреплением в рамках реформы гражданского законодательства в ст. 431.2 ГК РФ, но и в связи с утверждением Регламента совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающего объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксирования<sup>109</sup>, предусматривающего обязательность его использования нотариусами в своей деятельности.

---

<sup>108</sup> Договорное и обязательственное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 307–453 Гражданского кодекса Российской Федерации / Отв. ред. А.Г. Карапетов. М.: Статут, 2017. Автор раздела – А.Г. Карапетов, с. 952.

<sup>109</sup> Приказ Минюста России от 30.08.2017 № 156 «Об утверждении Регламента совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающего объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксирования» (вместе с «Регламентом совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающий объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксирования», утв. решением Правления ФНП от 28.08.2017 № 10/17, приказом Минюста России от

Кроме того, некоторым промежуточным итогом, подтверждающим наступление нового этапа в развитии рассматриваемого правового инструмента, явилось закрепление нового понимания содержания и назначения заверений об обстоятельствах в гражданском обороте в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» (далее – Постановление Пленума № 49)<sup>110</sup>.

В силу названных обстоятельств необходимо показать некоторое уточнение его места и роли в договорной практике, связанной с оборотом долей в ООО.

В ст. 431.2 ГК законодатель специально указал, что правила о заверениях могут касаться любой стадии договорных отношений, а именно, можно утверждать, что одинаковые правовые последствия влекут заверения об обстоятельствах, имеющих значение как для заключения договора, так и для его исполнения или прекращения. Эта позиция нашла свое дальнейшее закрепление в Постановлении Пленума № 49, который рассматривает и закрепляет данное правовое явление сугубо как субинститут договорного права. При этом довольно странно выглядит указание п. 37 названного Постановления Пленума о том, что при наличии соответствующих оснований заверение может быть признано недействительным применительно к правилам § 2 главы 9 ГК РФ.

Закон попытался дать примерный перечень заверений, которые могут определить волю другой стороны и сформировать ее желание на заключение договора. Это заверения, которые могут относиться к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьему лицу. Принципиальное значение имеет то обстоятельство, что, по нашему мнению, Постановление Пленума № 49 расширило имеющееся понимание области применения договорных заверений, и сейчас заверения могут охватывать также и обстоятельства, как связанные, так и не связанные непосредственно с предметом договора, но имеющие значение для заключения договора, его исполнения или прекращения. Но самым важным положением, особенно

---

30.08.2017 № 156) (зарегистрировано в Минюсте России 06.09.2017 № 48092) // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>110</sup> СПС «КонсультантПлюс».

для сделок с долями ООО, является закрепление положения, что в договорном процессе могут давать заверения и третьи лица (часть 4 п. 34 Постановления Пленума № 49). Данное понимание создает новую правовую ситуацию, в результате которой правовое значение имеют не только заверения о третьих лицах (в данном случае заверения участника хозяйственного общества о всех его имущественных характеристиках), но и сохраняется возможность получить заверения от самого общества. Постановление Пленума № 49 предусматривает, по существу, для всех заверений только письменную форму, устанавливая правило, что в подтверждение факта предоставления заверения и его содержания сторона не вправе ссылаться на свидетельские показания (пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 162 ГК РФ). Произошло и некоторое изменение понимания условий наступления ответственности лица, давшего недостоверные заверения. По правилу, закрепленному в абз. 3 п. 1 ст. 431.2 ГК РФ, ответственность наступает, если сторона, предоставившая недостоверные заверения, исходила из того, что другая сторона будет полагаться на них или имела разумные основания исходить из такого предположения. Судебная практика, складывавшаяся в период с 2015 по 2017 год, понимала это правило очень прямолинейно и исходила из того, что сторона, предоставившая недостоверное заверение, не несет ответственности по ст. 431.2 ГК РФ, если она не исходила из того, что другая сторона будет полагаться на такие заверения<sup>111</sup>. Комментируя данное положение, Постановление Пленума № 49 уточнило, что при этом лицо, предоставившее заведомо недостоверное заверение, не может в обоснование освобождения от ответственности ссылаться на то, что полагавшаяся на заверение сторона договора являлась неосмотрительной и сама не выявила его недостоверность (пункт 4 статьи 1 ГК РФ), таким образом, уточнив, что недобросовестность лица, давшего заверения, лишает его в любом случае возможности освободиться от ответственности.

Соответственно, можно отметить, что применение института заверений об обстоятельствах в договорной практике в отношении отчуждательных сделок с долями ООО видится как очень перспективный и развивающийся механизм договорного регулирования, без которого невозможно заключить полноценный договор.

---

<sup>111</sup> Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 20.07.2017 № 10АП-8959/2017 по делу № А41-21587/14 // СПС «КонсультантПлюс».

Таким образом, обобщая современную договорную практику отчуждательных сделок с долями ООО, можно прийти к следующим выводам:

1. Нотариально удостоверенная форма отчуждательных сделок с долями позволяет снизить риски приобретения доли в ООО с ненадлежащими имущественными и иными значимыми характеристиками и охватить заверениями основные из них.

2. Имеющееся правовое регулирование договорных обязательств по отчуждению долей ООО позволяет использовать новые ответственно-правовые механизмы с учетом специфики корпоративной природы этих отношений.

3. Заверения об обстоятельствах – новый договорный механизм регулирования, обязательный для включения в содержание договора, причем либо в виде составной части договора, либо в виде отдельного документа.

4. Заверения об обстоятельствах в отношении имущественных и иных значимых для покупателя характеристик общества возможно получить как от продавца, так и от самого общества, что в значительной степени позволяет снизить риски для покупателя.

5. Ответственность за дачу недостоверных заверений наступает у лица, давшего указанные заверения, независимо от того, имел ли возможность покупатель самостоятельно получить эти сведения.

## **Библиография**

1. Будылин С.Л. Заверения и гарантии. Компаративное исследование. М.: Инфотропик Медиа, 2017, 160 с.

2. Вишневский А.А. Заверения об обстоятельствах: к вопросу об эффективности правовой конструкции // Закон. 2017. № 11. С. 176–183.

3. Договорное и ответственное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 307–453 Гражданского кодекса Российской Федерации / Отв. ред. А.Г. Карапетов. М.: Статут, 2017. Автор раздела – А.Г. Карапетов.

4. Илюшина М.Н. Сделки с долями в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью (учебное пособие); РПА Минюста России. М.: РПА Минюста России, 2012, 140 с.

5. Илюшина М.Н. Сделки, опосредующие оборот долей в ООО: современное состояние законодательства и правоприменения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2018, № 4. С.13–19.

6. Илюшина М.Н. // Постатейный комментарий к разделу III «Общая часть обязательственного права» под ред. д.ю.н., проф. Л.В. Санниковой. М.: Статут, 2016. С. 516–518.
7. Илюшина М.Н. Проблемы использования заверения об обстоятельствах как нового субинститута договорного права в сделках с недвижимостью // Семейное и жилищное право. 2017. № 2. С. 29–32.
8. См: Маглеева У.А. О многообразии заверений об обстоятельствах // Право и экономика. 2018. № 11. С. 40–44
9. Милохова А.В. Заверения об обстоятельствах и последствия их недостоверности в сделках по продаже бизнеса // Законы России: опыт, анализ, практика. 2018. № 4. С. 56–62.
10. Осипенко О.В. Актуальные проблемы системного применения инструментов корпоративного управления и акционерного права. М.: Статут, 2018, 448 с.

## **Договор конвертируемого займа как новый договорно-обязательственный механизм регулирования корпоративных отношений в обществах с ограниченной ответственностью<sup>112</sup>**

В корпоративном законодательстве происходят многовекторные движения, во многом обусловленные не стратегическими задачами развития корпоративных отношений, а решением текущих вопросов, возникающих в экономическом обороте и требующих немедленного решения. С.Д. Могилевский, оценивая Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью», отметил общую тенденцию регулирования корпоративных отношений: закон при урегулировании ряда вопросов создал для участников обществ проблему выбора вариантов такого регулирования. Выбор — это всегда проблема. Здесь же это была проблема, возведенная в степень, поскольку для того, чтобы что-либо выбрать, необходимо по крайней мере представлять то, из чего выбираешь, и каковы могут быть последствия такого выбора. К этому, к сожалению, участники обществ оказались не готовы<sup>113</sup>. Справедливость данного утверждения не теряет своей актуальности независимо ни от периода времени, ни от вида института, который подлежит рассмотрению в связи с осуществлением корпоративных прав и обязанностей. Речь идет в том числе и о новом правовом явлении, введенном в правовое поле корпоративных отношений, — договоре конвертируемого займа.

Новая договорная конструкция, созданная в виде договора конвертируемого займа, по мнению авторов Научно-практического комментария к Закону об обществах с ограниченной ответственностью, получила законодательное закрепление в силу того, что каждой небольшой, но быстрорастущей технологической компании необходимо как можно быстрее стать лидером своего сегмента рынка, именно поэтому на пути к конечному результату стартапы тратят все свои средства для реализации поставленной цели, а в отсутствие иных средств на начальном этапе важно получить

---

<sup>112</sup> Статья выполнена при информационно-правовой поддержке Справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>113</sup> Могилевский С.Д. Общество с ограниченной ответственностью: законодательство и практика его применения. М.: Статут, 2010 // СПС «КонсультантПлюс».

внешнее финансирование, которое с расчетом на получение в будущем акций (долей) в компании готовы предоставить как индивидуальные инвесторы, так и венчурные фонды<sup>114</sup>. Без сомнения, высказанная перспективная оценка нового правового механизма, рассчитанного на обеспечение надлежащего правового сопровождения ускоренного развития экономики, во многом объясняет появление договора конвертируемого займа. Но, кроме обеспечения достижения указанных глобальных целей, закрепление нового договорного механизма в системе корпоративных отношений, на наш взгляд, является ответом законодателя на современную экономическую реальность, в которой нарастает вызванная ковидными обстоятельствами, инфляционными процессами неплатежеспособность значительного количества представителей малого и среднего бизнеса – обществ с ограниченной ответственностью (далее – ООО) и акционерных обществ (далее – АО), вступивших в заемно-кредитные отношения и оказавшихся неспособными вернуть взятые денежные средства, из которой необходимо выходить, желательно без значительных финансовых и имущественных потерь, то есть при сохранении бизнеса.

Законодатель долгое время запрещал возможность прямого зачета долгов хозяйственного общества путем включения заимодавца в состав участников, устанавливая обязательность соблюдения формальной процедуры в форме либо оплаты доли в ООО, либо оплаты акций. Эта позиция была вполне обоснована, так как в этой процедуре не мог быть напрямую хотя бы частично использован гражданско-правовой механизм зачета взаимных требований, поскольку областью его применения являются корпоративные отношения, сущностью которых было и остается соблюдение прав и интересов других лиц – участников корпорации, не являющихся сторонами договора займа.

Отражением такого нового подхода, отвечающего самым насущным проблемам сохранения платежеспособности малого бизнеса, представленного в подавляющем своем большинстве как раз ООО и АО, является институт конвертируемого займа. Договор конвертируемого займа введен в правовое поле Федеральным законом от 02.07.2021 № 354-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законо-

---

<sup>114</sup> Научно-практический комментарий к Федеральному закону «Об обществах с ограниченной ответственностью». Том 1 под ред. И.С. Шиткиной. Статут, 2021. (Автор комментария к ст.19.1 – С.Ю. Филиппова.)

дательные акты Российской Федерации»<sup>115</sup>. Новые нормы, создающие материально-правовое основание конвертируемого займа, были закреплены в Федеральном законе от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»<sup>116</sup> (далее – Закон об АО), в Федеральном законе от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» и в Федеральном законе от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»<sup>117</sup> (далее – Закон о рынке ценных бумаг).

Законодательство формирует данный договор как новый договорный вид, опосредующий общественные отношения договора займа, в котором заемщиком может выступать только хозяйственное общество – акционерное общество или общество с ограниченной ответственностью, обязанное в случае неспособности возвратить сумму займа в установленный срок удовлетворить требование займодавца о зачете своих денежных требований к обществу в форме получения дополнительных акций, которые разместят путем закрытой подписки, если заемщиком выступает непубличное акционерное общество (далее – АО), или путем увеличения уставного капитала, а также увеличения размера и номинальной стоимости своей доли, или приобретения доли, если заемщиком выступает общество с ограниченной ответственностью (далее – ООО). Оценка природы отношений, возникающих из договора конвертируемого займа, вызывает в юридической литературе определенную дискуссию. Высказывается мнение, что, во-первых, спорным представляется корректность использования гражданско-правовой модели займа для оформления данных отношений, а в конструкции договора конвертируемого займа обнаруживается системная ошибка в квалификации складывающихся отношений. Дело в том, что финансирование в виде займа получает общество, но при конвертации займа в долю в уставном капитале встречное предоставление фактически будет предоставлять не общество, а его участники<sup>118</sup>.

---

<sup>115</sup> Собр. законодательства Российской Федерации. 2021. № 27 (часть I), ст. 5182.

<sup>116</sup> Собр. законодательства Российской Федерации. 1996. № 1, ст. 1.

<sup>117</sup> Собр. законодательства Российской Федерации. 1996. № 17, ст. 1918.

<sup>118</sup> Научно-практический комментарий к Федеральному закону «Об обществах с ограниченной ответственностью». Том 1 под ред. И.С. Шиткиной. Статут, 2021. (Автор комментария к ст. 19.1 – С.Ю. Филиппова.)

Вместе с тем следует отметить, что законодатель, вводя механизм конвертации займа в участие в хозяйственные общества, не пошел по пути простого закрепления данного договора как одного из оснований перехода прав на долю, квалифицировав корпоративную часть данных отношений как еще один случай увеличения уставного капитала, предусмотрев сложную договорно-корпоративную процедуру.

Понятие договора конвертируемого займа, как нового унитарного договора, приведено только в ст. 32.3 Закона об АО: «Договором конвертируемого займа признается договор займа, предусматривающий право займодавца вместо возврата всей или части суммы займа и выплаты всех или части процентов за пользование займом при наступлении срока и (или) иных обстоятельств, предусмотренных этим договором, потребовать от заемщика, являющегося непубличным обществом, размещения займодавцу дополнительных акций определенной категории (типа)». Данное понятие содержит существенную характеристику нового договора конвертируемого займа, отличающего его от простого договора займа, как довольно известного и закрепленного в ГК РФ договора, тем, что по сравнению с классическим договором займа в его природу вводится субъективное право займодавца осуществить зачет своих требований и вместо денежных средств в счет возврата суммы займа потребовать от заемщика выполнения определенных корпоративных процедур по принятию его в состав участников.

Такого рода подход не мог состояться путем простого введения нового понятия в специальные законы. Так как данные отношения предполагают совершение ряда корпоративных процедур, связанных с изменением прав не только непосредственных участников данного договора, но и всех участников хозяйственных обществ, потребовалось создание развернутого механизма указанных процедур в специальных законах об АО и об ООО.

Как установлено в законодательстве, заемщиками в договоре конвертируемого займа могут выступить только хозяйственные общества: общества с ограниченной ответственностью или непубличные акционерные общества, в то время как займодавцами могут быть любые участники гражданского оборота. Причем это могут быть как участники самих заемщиков – хозяйственных обществ, так и третьи лица. В законодательстве также установлен ряд ограничений и запретов для заемщиков, в частности не могут быть заемщиками непубличные АО, являющиеся кредитной организацией

или некредитной финансовой организацией, либо общества, имеющее стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, либо общество, которое создано в процессе приватизации и акции которого находятся в государственной или муниципальной собственности и предоставляют более чем 25 процентов голосов на общем собрании акционеров (ч. 2 п. 1 ст. 32.3 Закона об АО). Такие же запрещающие правила установлены и для ООО как заемщика. Не могут быть заемщиками по договору конвертируемого займа общества с ограниченной ответственностью, являющиеся кредитной организацией или некредитной финансовой организацией, либо общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства (ч. 2 п. 1 ст. 19.1 Закона об ООО). Здесь следует уточнить, что в данном случае работают и корпоративные запреты: если в устав ООО внесены запреты на увеличение уставного капитала за счет вкладов третьих лиц, то, так как зачет конвертируемого займа, заключенного с третьим лицом возможен только в форме увеличения уставного капитала, в этом случае такой договор заключен быть не может. В этом случае займодавцем по договору конвертируемого займа, заключаемого с ООО, может являться только участник общества.

Анализируя правовую природу договора конвертируемого займа, следует сказать, что он представляет собой новую унитарную типизированную договорную конструкцию, регулирующую заемные отношения с возможным изменением корпоративных отношений. Надо отметить, что именно решение указанной задачи – учесть особенности корпоративных отношений при осуществлении зачета взаимных требований к корпоративной организации- должника – и обусловило, на наш взгляд, необходимость закрепления данного договора как самостоятельного унитарного договорного вида с особой правовой природой, так как было необходимо создать не только проверочный механизм, но и ввести правила о принуждении для АО или ООО как заемщика в проведении необходимых корпоративных процедур. Для договора конвертируемого займа с участием АО установлена простая письменная форма, тогда как для договоров конвертируемого займа с участием ООО как заемщика необходима нотариальная форма. Все процедурно-процессуальные правила нотариального сопровождения договора конвертируемого займа с участием ООО как заемщика получили закрепление в Основах законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля

1993 года № 4462-1<sup>119</sup>, где теперь сформирована новая глава XX.5 «Совершение нотариальных действий в связи с увеличением уставного капитала общества с ограниченной ответственностью во исполнение договора конвертируемого займа» (далее – Основы), предусматривающая особый порядок осуществления нотариального сопровождения договора конвертируемого займа с участием обществ с ограниченной ответственностью.

Так как было необходимо закрепить неотвратимость возможного изменения корпоративных отношений по инициативе займодавца, законодатель сформировал новый круг существенных условий договора конвертируемого займа, которые создают новую совокупность существенных условий, формирующих новую видовую особенность данного договора. С учетом положений о займе, установленных в п. 1 ст. 807 ГК РФ, можно выделить следующие существенные условия для договора с участием ООО:

1) сумма займа;

2) срок и (или) обстоятельства, при наступлении которых займодавец вправе предъявить требование об увеличении уставного капитала общества, являющегося заемщиком, во исполнение договора конвертируемого займа. Законодатель уточняет, что такими обстоятельствами могут быть в том числе совершение или несовершение сторонами договора конвертируемого займа или третьими лицами определенных действий, принятие обществом, являющимся заемщиком, или третьими лицами определенных решений, достижение обществом, являющимся заемщиком, определенных финансовых показателей;

3) сумма или порядок определения суммы, на которую увеличивается номинальная стоимость доли займодавца – участника общества в уставном капитале общества, в процентах от стоимости вносимого им дополнительного вклада, а если займодавцем является третье лицо – номинальная стоимость или порядок определения номинальной стоимости приобретаемой им доли в уставном капитале общества в процентах от стоимости вносимого им вклада (п. 4 ст. 19.1 Закона об ООО).

Корпоративная природа заемщиков потребовала от законодателя установления особого порядка реализации права займодавца на зачет денежных требований к заемщику – хозяйственному обще-

---

<sup>119</sup> Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. 1993. № 10, ст. 357.

ству. Поэтому введены правила о применении предварительного согласия общества – АО и ООО и ряда других процедур, связанных с заключением или изменением договора конвертируемого займа. Заключение договора, которым заемщиком выступает ООО, требует обязательного предварительного согласия этого ООО в форме решения общего собрания. Такое согласие дается общим собранием участников общества посредством принятия решения о том, что общество увеличит уставный капитал на основании заявления участника этого общества о внесении дополнительного вклада или заявления третьего лица о принятии его в общество и внесении вклада, в счет внесения которого будет осуществляться зачет денежных требований займодавца к обществу по обязательствам из договора конвертируемого займа. В таком решении должны быть указаны стороны договора конвертируемого займа, сумма увеличения номинальной стоимости или номинальная стоимость доли займодавца в уставном капитале общества в процентах от стоимости вносимого им дополнительного вклада либо вносимого им вклада или порядок их определения, иные существенные условия договора конвертируемого займа или порядок их определения. Это решение должно быть принято единогласно всеми участниками общества. Важно отметить, что законодатель вводит новый случай обязательного нотариального удостоверения подтверждения факта принятия общим собранием участников общества решения о таком согласии и состава участников общества, присутствовавших при его принятии путем выдачи нотариально удостоверенного свидетельства. Это третий случай обязательного требования нотариального подтверждения решений общих собраний в ООО<sup>120</sup>.

По общему правилу требование займодавца об увеличении уставного капитала общества во исполнение договора конвертируемого займа предъявляется заемщику после наступления предусмотренных договором конвертируемого займа срока и (или) иных обстоятельств, с которыми договор конвертируемого займа связывает возможность предъявления займодавцем указанного требования.

В законодательстве закреплены и особые процедуры, направленные и на исполнение договора конвертируемого займа, при котором реализуется право займодавца на зачет денежных требований.

---

<sup>120</sup> Илюшина М.Н. Решения общих собраний в обществах с ограниченной ответственностью как правовое основание возникновения гражданских прав и обязанностей // Законы России: опыт, анализ, практика. 2021. № 7. С. 24–31.

Понятно, что зачет не может быть осуществлен с учетом всей суммы займа, поскольку при наличии, как правило, очень небольших уставных капиталов (10 000 или чуть больше), при значительных суммах займа (даже от 500 000 тысяч) включение на такую большую сумму нового участника с соответствующим увеличением уставного капитала неизбежно повлечет не только уменьшение долей других участников, но и потерю всей предпринимательской привлекательности участия в ООО для других участников. Стороны при заключении договора заранее должны договориться, на какую сумму произойдет зачет денежных требований займодавца в уставном капитале ООО или при выпуске дополнительных акций и на какую сумму будет увеличиваться уставный капитал, соответственно, как будет выглядеть доля нового участника (или давшего займа участника) и прежних участников. После осуществления такого зачета требуется внести изменения в Единый государственный реестр юридических лиц (далее – ЕГРЮЛ). В отношении обществ с ограниченной ответственностью нотариус традиционно является заявителем сведений, вносимых в Единый государственный реестр юридических лиц, и это полномочие сохранено в отношении внесения сведений о конвертируемом займе в ЕГРЮЛ. Соответственно, в ст. 9 Федерального закона от 8 августа 2001 года № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (далее – ФЗ-129) введена новая часть – пункт 1.4, в котором закреплено правило, что при внесении в Единый государственный реестр юридических лиц изменений, касающихся сведений о наличии заключенного заемщиком – обществом с ограниченной ответственностью договора конвертируемого займа, в том числе о займодавце по указанному договору и размере (максимальном размере) его доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, которую он может получить (приобрести) в результате реализации соответствующего права по договору конвертируемого займа, заявителем является нотариус, удостоверивший договор конвертируемого займа<sup>121</sup>. Следует отметить, что в отношении акционерного общества такие сведения впервые будет вносить реестродержатель<sup>122</sup>. Указан-

---

<sup>121</sup> Собр. законодательства Российской Федерации. 2001. № 33, ст. 3431.

<sup>122</sup> См. подробнее об особенностях правового статуса реестродержателя: Илюшина М.Н. Реестродержатель: особенности правового статуса / Коллективная монография «Двадцать пять лет российскому акционерному закону: проблемы, задачи, перспективы развития» / отв. ред. докт. юрид. наук, проф. Д.В. Ломакин. Москва: Статут, 2021. С. 390–400.

ная роль реестродержателя в значительной степени повышает его статус и придает ему элементы публичности.

Особо следует указать, что правовой механизм конвертируемого займа может быть реализован в бесспорном порядке только при отсутствии возражений со стороны хозяйственного общества. В частности, нотариус, ведущий договор конвертируемого займа и получивший требование займодавца об увеличении уставного капитала заемщика во исполнение договора конвертируемого займа, должен теперь не позднее одного рабочего дня после получения такого требования направить заемщику уведомление о предъявлении такого требования. Если от заемщика не поступает возражений, то не позднее одного рабочего дня после истечения срока (таковой срок составляет 14 дней) для предоставления таких возражений либо не позднее одного рабочего дня после получения документа, выражающего совместное волеизъявление заемщика и займодавца об увеличении уставного капитала заемщика во исполнение договора конвертируемого займа, нотариусом осуществляется подача заявления об увеличении уставного капитала заемщика во исполнение договора конвертируемого займа в форме электронного документа для внесения сведений в ЕГРЮЛ. Если от заемщика (ООО) поступают возражения в отношении требования об увеличении его уставного капитала во исполнение договора конвертируемого займа, заявление в ЕГРЮЛ об увеличении уставного капитала заемщика нотариусом не направляется. О том, что поступили такие возражения, нотариус обязан уведомить займодавца (ч. 4 ст. 103.13 Основ). На этом активные действия нотариуса прекращаются, поскольку нотариальная деятельность осуществляется как бесспорная правоприменительная деятельность, то есть при отсутствии спора, при согласии участников отношений, сопровождаемых нотариальной формой. Соответственно, нотариус, получивший возражения заемщика, никаких иных действий по исполнению договора конвертируемого займа не осуществляет. Что же происходит далее с договором конвертируемого займа, заключенном сторонами, получившем предварительное согласие общего собрания участников ООО?

Как решил законодатель, новый договор конвертируемого займа может быть реализован только при отсутствии возражений со стороны заемщиков – хозяйственных обществ. Так как при наличии возражений заемщиков исключается всякая возможность проведения соответствующих корпоративных процедур, законодатель займодавцам специально предоставляет в этом случае новый способ

защиты и формирует новый вид иска. Соответственно, займодавец-ООО, не получивший возможности стать участником ООО или не реализовавший возможность увеличить свою уже имеющуюся в этом ООО долю, вправе потребовать в судебном порядке во исполнение договора конвертируемого займа увеличения уставного капитала общества. Решение арбитражного суда, удовлетворившего указанные исковые требования, является основанием для государственной регистрации соответствующих изменений, вносимых как в устав хозяйственных обществ, так и в ЕГРЮЛ. Оценивая данную часть механизма договора конвертируемого займа, следует сказать, что гражданский оборот получил новый тип иска – иск будущего участника хозяйственного общества (или участника общества) об увеличении уставного капитала. Его процессуальная квалификация и предмет заслуживают самостоятельного рассмотрения.

Таким образом, можно утверждать, что гражданский оборот впервые получил новый типизированный унитарный гражданско-правовой договор, создающий возможный способ снижения рисков неплатежеспособности хозяйственных обществ – заемщиков в заемно-кредитных обязательствах. Данный договор включен в качестве обязательственного механизма в корпоративные отношения с участием АО и ООО путем его закрепления в качестве нового типа гражданско-правового договора в специальных законах – Законе об АО и в Законе об ООО. Данное новое договорное средство создает правовые последствия не только для сторон договора, но и для участников хозяйственных обществ – заемщиков, в силу чего снабжено специальными корпоративными проверочными процедурами, включая наличие предварительного согласия общего собрания ООО и АО. В целях защиты прав добросовестного займодавца создан и введен новый тип иска о защите корпоративных прав будущего участника ООО.

### **Библиография**

1. Илюшина М.Н. Решения общих собраний в обществах с ограниченной ответственностью как правовое основание возникновения гражданских прав и обязанностей // Законы России: опыт, анализ, практика, 2021, № 7. С. 24–31.
2. Илюшина М.Н. Реестродержатель: особенности правового статуса / Коллективная монография «Двадцать пять лет российскому акционерному закону: проблемы, задачи, перспективы развития» /

отв. ред. докт. юрид. наук, проф. Д.В. Ломакин. Москва: Статут, 2021. С. 390–400.

3. Могилевский С.Д. Общество с ограниченной ответственностью: законодательство и практика его применения. М.: Статут, 2010 // СПС «КонсультантПлюс».

4. Научно-практический комментарий к Федеральному закону «Об обществах с ограниченной ответственностью». Том 1, под ред. И.С. Шиткиной. Статут, 2021. (Автор комментария к ст.19.1 – С.Ю. Филиппова.)

## Актуальные вопросы нотариального сопровождения медиативного соглашения

Правовое регулирование медиативного соглашения с самого начала его появления в законодательстве – в первой редакции Закона «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)» от 27.07.2010 № 193-ФЗ (далее – Закон о медиации)<sup>123</sup>, действовавшей с 1 января 2011 года, – предоставляло возможность сторонам заключить два вида соглашения: медиативное соглашение, которое должно было передаваться на рассмотрение суда, третейского суда и вводилось в действие в виде мирового соглашения, утвержденного решением суда, то есть собственно решением суда, и медиативное соглашение, достигнутое сторонами в результате процедуры медиации, которое стороны, действуя добровольно и добросовестно, должны были сами добровольно исполнять.

Таким образом, с этой даты в правоспособности любого участника гражданского оборота появилась возможность разрешить любой спор, используя указанную процедуру медиации, выбрав один из указанных порядков заключения. Причем указанная редакция предусматривала, что порядок заключения, утверждения и исполнения медиативного соглашения, утверждаемого в виде мирового соглашения, регулируется процессуальным законодательством или законодательством о третейских судах, законодательством о международном коммерческом арбитраже, что значительно облегчало понимание требований к его содержанию и пределам реализации предоставленного субъективного права сторон на его заключение. Тогда как второй способ выделялся с самого начала довольно бесперспективным способом, поскольку требования к указанному способу были очень невнятно установлены. Второй способ предполагал соблюдение следующих обязательных требований: медиативное соглашение должно было заключаться в письменной форме и содержать сведения о сторонах, предмете спора, проведенной процедуре медиации, медиаторе, а также согласованные сторонами обязательства, условия и сроки их выполнения.

Федеральным законом от 26.07.2019 № 197-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>124</sup> в специальный Федеральный закон, регулирующий процедуры медиации в Российской Федерации, «Об альтернативной процедуре

---

<sup>123</sup> СЗ РФ. 02.08.2010. № 31, ст. 4162.

<sup>124</sup> СЗ РФ, 29.07.2019, № 30, ст. 4099.

урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)» от 27.07.2010 № 193-ФЗ<sup>125</sup> были внесены значимые для нотариальной практики изменения, в силу которых 25 октября 2019 года в гражданском обороте появилось новое нотариальное действие. В статью 12 Закона о медиации введена новая, пятая часть, в силу которой медиативное соглашение, достигнутое сторонами в результате процедуры медиации, проведенной без передачи спора на рассмотрение суда или третейского суда, в случае его нотариального удостоверения имеет силу исполнительного документа. Это означает, что теперь у любых сторон медиативного соглашения появились два варианта поведения: законодатель предоставляет возможность или обратиться в суд за утверждением достигнутого в процессе процедуры медиации медиативного соглашения, или с этим соглашением обратиться к нотариусу, который, проверив данное соглашение, осуществляет его нотариальное удостоверение. Оба документа – решение суда, вступившее в силу, и медиативное соглашение, нотариально удостоверенное, подлежат принудительному исполнению. В первом случае – как решение суда, во втором случае – как новый вид исполнительного документа. Надо отметить, что с 1 января 2020 г. и в Федеральном законе от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» было осуществлено закрепление исполнительной силы за нотариально удостоверенными медиативными соглашениями или их нотариально засвидетельствованными копиями (подп. 3.1 ч. 1 ст. 12)<sup>126</sup>. Это означает, что ранее медиативные соглашения проходили проверку законности своего содержания в суде, поскольку исполнительная сила добровольного соглашения в статусе мирового соглашения могла иметь место только после вступления в силу решения суда, утверждающего указанное соглашение. Таким образом, суд мог утвердить только соглашение, содержание которого, в том числе его отдельные условия, отвечают требованиям законодательства и не нарушают права и интересы других лиц. Суды тяготели к очень простым конструкциям мирового соглашения, охватывающего, как правило, исковые требования в виде соглашения о судьбе отдельных прав и обязанностей или отдельных объектов спора. Теперь же возникла новая правовая ситуация, когда такое соглашение не проходит проверку в суде, не получает силу судебного решения, все риски ложатся на стороны и, конечно, на того нотариуса, который будет осуществлять проверку законности

---

<sup>125</sup> СЗ РФ, 02.08.2010, № 31, ст. 4162.

<sup>126</sup> СЗ РФ, 08.10.2007, № 41, ст. 4849.

сделки. Следует отметить, что и ст. 59.1 Основ законодательства РФ о нотариате<sup>127</sup> с 25 октября 2019 г. устанавливает специальные процессуальные и процедурные правила нотариального сопровождения заключения медиативного соглашения.

В связи с этим возникла необходимость осмыслить ситуацию, которая складывается в практической деятельности нотариуса, когда за медиативным соглашением обращаются лица, желающие получить соглашения со сложной правовой природой, которые можно квалифицировать как имеющие межотраслевую природу, например брачный договор и соглашение об отступном, алиментное соглашение и соглашение о порядке пользования жилым помещением и т.д. Выделяя преимущества процедуры медиации, в юридической литературе отмечается, что стороны процедуры медиации сначала находят наиболее оптимальный с точки зрения реализации их интересов вариант решения проблемы, затем подбирают наиболее подходящие юридические конструкции, направленные на претворение в юридическую практику достигнутых договоренностей, вырабатывают механизм их исполнения<sup>128</sup>.

Важным положением для нотариальной практики является правило, установленное п. 4 ст. 12 Закона о медиации, о том, что законодатель выделяет из всех медиативных соглашений соглашения, возникшие из гражданско-правовых правоотношений, и устанавливает для них дополнительные требования. А именно, что такое соглашение имеет природу гражданско-правовой сделки, к которой, соответственно, должны применяться как общие положения о гражданско-правовых сделках, так и специальные требования гражданского законодательства о соответствующей группе правоотношений, которые являются предметом спора, переданного на разрешение в процедуре медиации. Кроме этого, закон прямо назвал некоторые группы правил, которые подлежат в этом случае к применению. Это правила о договорных способах прекращения и изменения гражданских обязательств: об отступном, о прощении долга, о зачете встречного однородного требования, о новации, а также назвал правила об общих правовых последствиях нарушения обязательств: о возмещении вреда. Но уже тогда было понятно, что это примерный перечень,

---

<sup>127</sup> Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) // Ведомости СНД и ВС РФ, 1993, № 10, ст. 357.

<sup>128</sup> Загайнова С.К. Соотношение медиативного и мирового соглашений: актуальные вопросы судебной практики // Российский юридический журнал. 2018. № 5. С. 92–96 // СПС «КонсультантПлюс».

который, несомненно, лишь показывает направление и (или) область применения процедуры медиации. В юридической литературе того периода было высказано мнение, что, несомненно, возможно применение в статусе условий медиативного соглашения таких гражданско-правовых механизмов, как условие о возмещении убытков, уплате неустойки, присуждении к исполнению обязанности в натуре, уплате процентов за пользование чужими денежными средствами<sup>129</sup>.

Кроме того, статья 1 Закона о медиации в первой редакции допускала применение медиативного соглашения к спорам, возникшим из гражданских правоотношений, в том числе в связи с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности, а также спорам, возникающим из трудовых правоотношений и семейных правоотношений. Других категорий споров и правоотношений в Законе о медиации названо не было. Однако было создано отсылочное правило, в силу которого, если споры возникли из иных, не указанных в законе о медиации отношений, действие Закона о медиации также будет распространяться на отношения, связанные с урегулированием таких споров путем применения процедуры медиации только в случаях, предусмотренных федеральными законами. Например, как было указано в одном из судебных актов, применение процедуры медиации и заключение медиативных соглашений не может применяться при несостоятельности (банкротстве), поскольку это не предусмотрено законодательством о несостоятельности (банкротстве)<sup>130</sup>. Ряд ученых, толкуя положения закона о медиации, исходя из системного анализа частей 2, 3, 4 статьи 1, считали, что под иными, не перечисленными в ч. 2 статьи 1 спорами следует понимать такие правовые споры, которые, во-первых, не относятся к категории уголовных дел, конституционных дел; во-вторых, иные правовые споры должны быть подведомственны судам общей юрисдикции или арбитражным судам<sup>131</sup>. Однако нас в большей степени интересует, конечно, видовое разнообразие споров, востребованных в процедуре медиации и в медиа-

---

<sup>129</sup> Лоскутова М. Техника медиации по-русски // Консультант. 2010. № 17. С. 40–42 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>130</sup> Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 17.08.2015 № Ф03-2883/2015 по делу № А80-17/2013 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>131</sup> Комментарий к Федеральному закону «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)» (постатейный) / В.О. Аболонин, К.Л. Брановицкий, С.К. Загайнова и др.; отв. ред. С.К. Загайнова, В.В. Ярков. М.: Инфотропик Медиа, 2012. 272 с. // СПС «КонсультантПлюс».

тивных соглашениях. Анализ судебных споров, рассмотренных в предыдущие года в процедуре медиации и поступивших на утверждение суда в виде медиативного соглашения, позволяет представить многообразие споров в виде классификации правоотношений, которые получили свое урегулирование в форме медиативных соглашений. Таким образом, разрешению в медиативной процедуре в прежней редакции Закона о медиации подлежали семейные споры: о расторжении брака супругов, имеющих детей, споры, связанные с воспитанием детей, дела по спорам о разделе совместно нажитого имущества между супругами; трудовые споры: о восстановлении на работе, в том числе в связи с увольнением по инициативе работодателя (статьи 71, 81 Трудового кодекса Российской Федерации), об оплате труда, в том числе о взыскании невыплаченной заработной платы, других выплат (и компенсации за задержку их выплаты) о возмещении ущерба, причиненного при исполнении трудовых обязанностей, в том числе по искам работодателей; споры о возмещении вреда за увечье и смерть кормильца: в связи с нарушением правил движения и авариями на транспорте, жилищные споры: о выселении, споры с управляющими компаниями. Также в медиативной процедуре в форме медиативного соглашения разрешались земельные споры, в том числе споры о праве собственности на землю, о признании права собственности на садовые участки и объекты недвижимости, об устранении препятствий в пользовании земельными участками и объектами недвижимости. Кроме этого, медиативные соглашения применялись по спорам о взыскании страхового возмещения (выплат), о защите прав потребителей, связанных с наследованием имущества, вытекающих из сделок с жилыми помещениями, о возмещении ущерба от ДТП, споры о взыскании сумм по договору займа, кредитному договору. В незначительном количестве, но предметом медиации были также споры, вытекающие из права собственности государственной, муниципальной, общественных организаций, из договора аренды имущества, в отношении имущества, не являющегося объектом хозяйственной деятельности, о защите чести, достоинства, деловой репутации к гражданам и юридическим лицам<sup>132</sup>.

---

<sup>132</sup> См.: Справка о практике применения судами Федерального закона от 27 июля 2010 г. № 193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)» за период с 2013 по 2014 год (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 01.04.2015) // Бюллетень Верховного Суда РФ, № 6, июнь 2015; Справка о практике применения судами Федерального закона от 27 июля 2010 г. № 193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирова-

При этом судебной практикой были очерчены и следующие запреты в характеристике споров, которые могли быть разрешены в процедуре медиации и оформлены медиативным соглашением. Независимо от того, в каком порядке заключалось медиативное соглашение – в судебном или внесудебном, не допускалось заключать медиативные соглашения, которые затрагивали или могли затрагивать права и законные интересы третьих лиц, не участвующих в процедуре медиации, или публичные интересы. Сразу же в правоприменительной практике возник вопрос: о каких третьих лицах идет речь – о третьих лицах по отношению к материальному правоотношению, из которого возник спор, или по отношению к медиативному соглашению, поскольку эти лица в нем не участвуют? При этом понятно, что, как отмечалось в юридической литературе, для целей применения Закона о медиации под третьими лицами предлагается понимать иных, помимо сторон спора (субъектов спорного материального правоотношения), участников, на чьи права и обязанности может повлиять принимаемое медиативное соглашение. Следует согласиться с высказанным мнением, что не следует отождествлять участие третьих лиц и законное или договорное представительство в процедуре медиации. Например, если родители решают вопрос о взыскании алиментов на содержание несовершеннолетнего ребенка, то субъектами алиментного обязательства являются ребенок и родитель<sup>133</sup>.

Кроме этого, возник вопрос о том, насколько запрет появления в медиативном соглашении публичного интереса не допускает возможность процедуры медиации и заключения медиативного соглашения по поводу споров, хоть и вытекающих из гражданских правоотношений, но складывающихся с участием публичных образований, органов государственной власти и органов местного самоуправления. Частично этот вопрос был решен в момент введения новой редакции ст. 168 ГК РФ. Данная статья очертила запреты и ограничения для сделок с участием любых субъектов гражданского оборота в случае

---

ния споров с участием посредника (процедуре медиации)» за 2015 год (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016) // Бюллетень Верховного Суда РФ, № 1, январь 2017.

<sup>133</sup> Комментарий к Федеральному закону «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)» (постатейный) / В.О. Аболонин, К.Л. Брановицкий, С.К. Загайнова и др.; отв. ред. С.К. Загайнова, В.В. Ярков. М.: Инфотропик Медиа, 2012. 272 с. // СПС «КонсультантПлюс».

нарушения публичного интереса. Такие сделки в силу п. 2 ст. 168 ГК являются ничтожными.

С момента принятия Закона о медиации встал вопрос о возможности применения медиативного соглашения к публично-правовым отношениям. Закон о медиации прямо не предусматривал возможности применения медиации и медиативных соглашений к отношениям, вытекающим из указанных отношений. Однако представители юридической доктрины отметили: «поскольку действующий АПК РФ прямо предусматривает возможность урегулирования споров, возникающих из административных и иных публичных правоотношений с применением примирительной процедуры, то такие правовые споры также могут быть урегулированы в соответствии с настоящим Законом с применением процедуры медиации во внесудебном порядке»<sup>134</sup>.

Судебная практика восполнила данный пробел в регулировании. В частности, еще до внесения изменений в ст. 190 АПК РФ Федеральным законом от 26.07.2019 № 197-ФЗ сложилась судебная практика, допускающая разрешение таких споров. В частности, в п. 27 Постановления Пленума ВАС РФ от 18.07.2014 № 50 «О примирении сторон в арбитражном процессе» арбитражным судам при рассмотрении налоговых споров указывалось, что само по себе заключение соглашения об их урегулировании, предусмотренного статьей 190 АПК РФ, не противоречит закону и не нарушает права и законные интересы других лиц. Однако, исходя из публично-правовой природы налоговых споров, предметом названного соглашения не может являться изменение налоговых последствий спорных действий и операций в сравнении с тем, как такие последствия определены законом. Например, предметом такого соглашения не могут выступать вопросы о снижении применимой налоговой ставки, изменении правил исчисления пеней, об освобождении налогоплательщика от уплаты налогов за определенные налоговые периоды или по определенным операциям<sup>135</sup>. Соответственно, в медиативных соглашениях, заключаемых в нотариальной форме, такие условия соглашения необходи-

---

<sup>134</sup> Комментарий к Федеральному закону «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)» (постатейный) / В.О. Аболонин, К.Л. Брановицкий, С.К. Загайнова и др.; отв. ред. С.К. Загайнова, В.В. Янков. М.: Инфотропик Медиа, 2012. 272 с. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>135</sup> Вестник экономического правосудия РФ. № 9. 2014 // СПС «КонсультантПлюс».

мо оценивать как запрет, установленный законом, и не допускать их включения в текст соглашения.

Кроме этого, восполнение отсутствия прямого законодательного регулирования произошло и с помощью судебной практики в отношении споров, складывающихся в практики антимонопольного регулирования. В соответствии со статьей 190 АПК РФ антимонопольный орган вправе заключать соглашения по делам об оспаривании его решений и предписаний, в том числе соглашения об обстоятельствах рассматриваемого дела. Предметом такого соглашения, заключенного на основании статьи 70 АПК РФ, могут быть в том числе обоснование размера доли хозяйствующего субъекта на товарном рынке, ограничения конкуренции, методики расчетов в целях определения суммы дохода, а также иные обстоятельства, подлежащие доказыванию при принятии решения арбитражным судом<sup>136</sup>. Данная практика сохраняет актуальность и на сегодняшний день, поскольку регулирование данной ситуации не изменилось. В силу этого считаем логичным распространение применения медиативных соглашений в новой редакции Закона о медиации на административные и иные публичные правоотношения (п. 2 ст. 1).

Считаем, что нотариус должен проверить все условия медиативного соглашения. Ориентиром вполне может служить судебная практика, сложившаяся по этим видам процессуальных действий. Как отмечается в юридической литературе, в отношении пределов проверочных действий суда, утверждающего соответствующее мировое соглашение, если в соответствии с мировым соглашением производится отчуждение недвижимого имущества, суду надлежит проверить, не вышел ли исполнительный орган юридического лица при заключении мирового соглашения за пределы своих полномочий, уставной правоспособности, не нарушен ли им порядок заключения сделки, с учетом требований корпоративного законодательства, исходя из того, что, как правило, из материалов дела усматривается значительный размер стоимости имущества, подлежащего отчуждению по условиям

---

<sup>136</sup> Постановление Пленума ВАС РФ от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства» (ред. от 14.10.2010) // СПС «КонсультантПлюс». См. подробнее: Тотьев К.Ю. Содержание мирового соглашения с участием антимонопольного органа // Законы России: опыт, анализ, практика. 2015. № 2. С. 93–98 // СПС «КонсультантПлюс».

мирового соглашения, что может нарушать права и законные интересы других лиц, в частности участников общества<sup>137</sup>.

При этом при наличии оспаривания оснований возникновения права, отсутствия или оспаривания согласия на совершение сделки нотариусу следует отказать в утверждении медиативного соглашения. Такой же позиции придерживаются суды при утверждении медиативного соглашения в статусе мирового соглашения. В частности, в случаях, когда стороны, участвующие в рассматриваемом судом споре, ссылаются в обоснование своих требований или возражений по иску на решение общего собрания акционеров и при этом судом установлено, что данное решение принято с нарушением компетенции общего собрания (пункт 3 статьи 48 Закона), в отсутствие кворума для проведения общего собрания или принятия решения (пункты 2, 4 статьи 49 и пункты 1–3 статьи 58 Закона) либо по вопросам, не включенным в повестку дня собрания (пункт 6 статьи 49 Закона) (т.е. оно ничтожно), суд должен, независимо от того, было оно оспорено кем-либо из акционеров или нет, оценить такое решение как не имеющее юридической силы и разрешить спор, руководствуясь нормами закона<sup>138</sup>.

Соответственно, нотариус должен проверить суть спора, который подвергается разрешению в медиативном соглашении. Особого внимания требует решение вопроса о возможности применения в нотариальной практике медиативных соглашений, содержащих элементы различных договоров, то есть по сути смешанных договоров. Можно утверждать, что в отношении медиативных соглашений, содержащих элементы различных гражданско-правовых договоров, причем как типизированных, так и нетипизированных, проверочные действия нотариуса подчиняются общим правилам нотариального удостоверения гражданско-правовых сделок, предусмотренных статьями 421, 163 Гражданского кодекса, Основами законодательства о нотариате и Регламентом совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающим объем информации, необходимой нотариусу для совер-

---

<sup>137</sup> Практика применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации / О.В. Абознова, Н.Г. Беляева, Ю.С. Колясникова и др.; отв. ред. И.В. Решетникова. 5-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2018. 480 с. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>138</sup> Постановление Пленума ВАС РФ от 18.11.2003 № 19 (ред. от 16.05.2014) «О некоторых вопросах применения Федерального закона «Об акционерных обществах» // Специальное приложение к Вестнику ВАС РФ, № 12, 2005 / СПС «КонсультантПлюс».

шения нотариальных действий, и способ ее фиксирования»<sup>139</sup>. Если же речь идет об элементах медиативного соглашения, имеющих различную отраслевую природу, например когда в одном соглашении указываются элементы алиментного соглашения и договора найма жилого помещения, необходимо руководствоваться, прежде всего, специальным законодательством и сущностью регулируемых отношений.

### **Библиография**

1. Загайнова С.К. Соотношение медиативного и мирового соглашений: актуальные вопросы судебной практики // Российский юридический журнал. 2018. № 5. С. 92–96 // СПС «КонсультантПлюс».

2. Комментарий к Федеральному закону «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)» (постатейный) / В.О. Аболонин, К.Л. Брановицкий, С.К. Загайнова и др.; отв. ред. С.К. Загайнова, В.В. Янков. М.: Инфотропик Медиа, 2012, 272 с. // СПС «КонсультантПлюс».

3. Лоскутова М. Техника медиации по-русски // Консультант. 2010. № 17. С. 40–42 // СПС «КонсультантПлюс».

4. Практика применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации / О.В. Абознова, Н.Г. Беляева, Ю.С. Колясникова и др.; отв. ред. И.В. Решетникова. 5-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2018. 480 с. // СПС «КонсультантПлюс».

5. Тотьев К.Ю. Содержание мирового соглашения с участием антимонопольного органа // Законы России: опыт, анализ, практика. 2015. № 2. С. 93–98 // СПС «КонсультантПлюс».

---

<sup>139</sup> Приказ Минюста России от 30.08.2017 № 156 (ред. от 05.07.2019) <http://www.pravo.gov.ru>

## **Юридическая сила нотариальных актов как исполнительных документов: проблемы совершенствования законодательства**

Исполнительные документы являются документами, на основании которых возбуждается исполнительное производство и которые определяют, какие конкретно действия, в отношении какого субъекта гражданского оборота необходимо их совершить в ходе исполнительного производства, например взыскать денежные средства, подключить электричество, воду, лифт и т.п. Исполнительный документ согласно ч. 1 ст. 30 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) выступает основанием (предпосылкой) для возбуждения исполнительного производства, в рамках которого, по сути, осуществляется принудительное исполнение в отношении должника, побуждение его к совершению определенных действий. Отсюда следует, что исполнительный документ выдается в случаях, требующих принуждения должника к исполнению.

Легального понятия исполнительного документа не существует, однако доктринальные источники позволяют определить его сущность и выделить основные характеристики. Наиболее объемным и отражающим назначение данного документа представляется следующее определение: «Исполнительный документ представляет собой предусмотренный федеральным законом документ, на основании которого производится принудительное исполнение требований судебных актов и актов иных юрисдикционных органов, уполномоченных законом возлагать на организации и граждан обязанности по уплате денежных средств, передаче имущества, совершению определенных действий или воздержанию от их совершения в пользу других организаций и граждан, а также бюджетов различных уровней».

Таким образом, исполнительный документ должен отвечать следующим признакам: 1) являться основанием для принудительного исполнения; 2) в основании исполнения – требование судебных и иных юрисдикционных органов; 3) в документе должна содержаться обязанность по совершению определенных действий или воздержанию от них; 4) документ отнесен к исполнительным федеральным законом.

Правовой режим данных документов прежде всего определяется Законом об исполнительном производстве. Перечень всех исполни-

тельных документов помещен в статью 12 названного закона. В отношении всех исполнительных документов установлены общие требования, закрепленные в п. 1 ст. 13, кроме того, попытка показать несистематизированные отличия в правовом регулировании и содержании указанных исполнительных документов была предпринята в пп. 1.1–6.1 указанной статьи.

Закон закрепляет следующие виды исполнительных документов, оформляемых нотариусом:

- нотариально удостоверенное соглашение об уплате алиментов или его нотариально засвидетельствованная копия. Это соглашение между лицом, обязанным уплачивать алименты, и их получателем о размере, условиях и порядке выплаты алиментов (п. 3 ч. 1 ст. 12 Закона об исполнительном производстве);

- нотариально удостоверенное медиативное соглашение или его нотариально засвидетельствованная копия (п. 3.1 ч. 1 ст. 12 Закона об исполнительном производстве);

- исполнительная надпись нотариуса на копии документа, совершенная на условиях и в порядке, предусмотренных гл. XVI Основ законодательства РФ о нотариате (п. 9 ч. 1 ст. 12 Закона об исполнительном производстве).

В отношении соглашения об уплате алиментов или его нотариально засвидетельствованной копии, как исполнительного документа, в п. 4 ст. 13 Закона об исполнительном производстве установлено, что его содержание определяется федеральными законами, эти исполнительные документы подписываются лицами, принявшими или удостоверившими их, и заверяются печатью.

В Постановлении Пленума Верховного Суда России от 26 декабря 2017 г. № 56 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел, связанных со взысканием алиментов» (п. 53) указано, что согласно статьям 99 и 100 СК РФ под соглашением об уплате алиментов понимается нотариально удостоверенное письменное соглашение между лицом, обязанным уплачивать алименты, и их получателем, а при недееспособности лица, обязанного уплачивать алименты, и (или) получателя – между законными представителями этих лиц относительно размера, условий и порядка выплаты алиментов. Не полностью дееспособные лица заключают соглашение об уплате алиментов с согласия их законных представителей. Далее особо указано, что данное соглашение имеет силу исполнительного листа и исполняется по правилам исполнительного производства, установленным Законом об исполнительном производстве. По мнению, высказанному

в юридической литературе, соглашение об уплате алиментов — это гражданско-правовой договор или группа условий брачного договора о предоставлении алиментирования. При этом автор справедливо отмечает, что нотариальное удостоверение соглашения об уплате алиментов придает ему исполнительную силу, требование об уплате алиментов приобретает искомое состояние со дня возникновения обязанности платить алименты, а не со дня нарушения данной обязанности и обязанность платить алименты возникает в тот момент, когда соглашение между сторонами или судебное постановление вносит определенность в правовое отношение по предоставлению содержания члену семьи. Следует отметить, что порядок оформления и содержания нотариально удостоверенного соглашения об уплате алиментов установлен гл. 16 СК РФ и Основами законодательства РФ о нотариате.

Нотариальное удостоверение медиативного соглашения как нового нотариального действия и придание ему силы исполнительного документа произошли 25 октября 2019 года в связи с принятием Федерального закона от 26.07.2019 № 197-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» на основе произведенных изменений в специальный Федеральный закон, регулирующий процедуры медиации в Российской Федерации «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)» от 27.07.2010 № 193-ФЗ и в Основы законодательства РФ о нотариате (ст. 59.1). Нотариальная форма внесудебного медиативного соглашения, придав ему силу исполнительного документа, предоставила возможность любым участникам гражданского оборота самим в договорной форме урегулировать возникший спор, избежав длительной судебной процедуры и судебных издержек. В связи с этим следует отметить возрастающую роль нотариуса, который должен проверить законность указанной сделки и совершить все иные проверочные действия, предусмотренные законодательством о нотариате, в том числе и все условия медиативного соглашения. Например, как отмечается в юридической литературе, в отношении пределов проверочных действий суда, утверждающего соответствующее мировое соглашение, если в соответствии с мировым соглашением производится отчуждение недвижимого имущества, суду надлежит проверить, не вышел ли исполнительный орган юридического лица при заключении мирового соглашения за пределы своих полномочий, уставной правоспособности, не нарушен ли им порядок заключения сделки с учетом требований корпоративного законодательства, исхо-

дя из того, что, как правило, из материалов дела усматривается значительный размер стоимости имущества, подлежащего отчуждению по условиям мирового соглашения, что может нарушать права и законные интересы других лиц, в частности участников общества. Осуществление нотариального удостоверения медиативного соглашения, при понимании его природы как исполнительного документа, требует от нотариуса достижения его бесспорности и исполнимости. Таким образом, медиативное соглашение, как и все нотариально оформленные исполнительные документы, должно быть в принципе исполнимо с точки зрения действующего законодательства, поэтому требуется достижение определенности предмета исполнения. Соответственно, при всем многообразии содержания медиативного соглашения в его тексте обязательно должны быть сформулированы обязанности совершения действий или воздержания от них. В данных соглашениях, по справедливому мнению, высказанному в юридической литературе, должны содержаться сведения о том, какие действия обязана совершить каждая из сторон или от каких действий она должна воздержаться, а также указание на то, что совершение данных действий не должно ставиться в зависимость от действий или решений третьих лиц, от наступления или ненаступления тех или иных фактических обстоятельств, так как установление таких обстоятельств не относится и не должно относиться к полномочиям органов принудительного исполнения. Таким образом, если в тексте описаны только намерения сторон, то такое медиативное соглашение не может быть исполнено в принудительном порядке, то есть по сути не будет являться исполнительным документом. Кроме этого, на наш взгляд, верно обозначена и проблема обязательности указания сроков исполнения в нотариально удостоверенных исполнительных документах (например, стороны хотят предусмотреть передачу денежных средств через пять лет). Соответственно, сроки исполнения обязанностей должника в добровольном порядке могут быть определены сторонами брачного договора и медиативного соглашения по собственному усмотрению, но поскольку именно из факта истечения этих сроков будет исходить судебный пристав-исполнитель, это условие должно носить определенный характер.

В силу этого, по нашему мнению, при малейшем споре, касающемся оспаривания оснований возникновения права, отсутствия или оспаривания согласия на совершение сделки, следует отказать в утверждении медиативного соглашения. В частности, такой же позиции придерживаются суды при утверждении медиативного со-

глашения в статусе мирового соглашения. В случаях, когда стороны, участвующие в рассматриваемом судом споре, ссылаются в обоснование своих требований или возражений по иску на решение общего собрания акционеров, при этом судом установлено, что данное решение принято с нарушением компетенции общего собрания (пункт 3 статьи 48 Закона), в отсутствие кворума для проведения общего собрания или принятия решения (пункты 2, 4 статьи 49 и пункты 1–3 статьи 58 Закона) либо по вопросам, не включенным в повестку дня собрания (пункт 6 статьи 49 Закона), суд должен, независимо от того, было оно оспорено кем-либо из акционеров или нет, оценить такое решение как не имеющее юридической силы и разрешить спор, руководствуясь нормами закона. Кроме того, актуальным представляется проверка медиативного соглашения с целью недопустимости использования данной правовой формы как способа легализации незаконных схем с денежными средствами. Следует согласиться с позицией В.В. Яркова, который считает, что в этом случае будет допустимым использование как новеллы ст. 48 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (далее – Основы), в силу которой нотариус вправе отказать в совершении исполнительной надписи при наличии достаточных оснований полагать, что исполнительная надпись может быть использована в целях легализации (отмывания) доходов, полученных преступным путем, или финансирования терроризма, так и общих положений ст. 10 ГК РФ, ст. 1 и 5 Основ для отказа в удостоверении медиативного соглашения, которое будет представлено нотариусу в рамках процедур ст. 59.1 Основ, если нотариус усмотрит признаки использования данного соглашения в целях легализации (отмывания) доходов, полученных преступным путем, или финансирования терроризма.

Третий исполнительный документ, правовое регулирование которого наиболее близко к классическим исполнительным документам, – исполнительная надпись, совершаемая нотариусом. Исполнительная надпись – это распоряжение нотариуса о принудительном взыскании с должника денежных средств или имущества, соответственно, законодательство также исходит из того, что признает исполнительную надпись в качестве исполнительного документа, по которому осуществляется взыскание в принудительном порядке, и закрепляет порядок ее правового регулирования не только в законодательстве об исполнительном производстве, но и в Основях законодательства Российской Федерации о нотариате. Институт исполнительных надписей, совершаемых нотариусами, представляет собой

беспорную форму защиты имущественных прав и интересов кредиторов, поскольку реализуется в форме внесудебного взыскания долга с недобросовестных должников в упрощенном порядке без посещения нотариальной конторы и (или) суда. В судебной практике также нашло последовательное закрепление беспорности как необходимого требования к исполнительной надписи как к исполнительному документу в виде отсутствия спора о наличии оснований для ее совершения. Особенностью взыскания по исполнительной надписи является установленное в законодательстве правило о том, что взыскание в этом случае производится в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством Российской Федерации для исполнения судебных решений (ст. 93 Основ).

Однако, несмотря на значимость и востребованность нотариально удостоверенных исполнительных документов, таких как исполнительная надпись нотариуса, медиативное соглашение и соглашения об уплате алиментов, не представляется возможным утверждать, что указанные акты имеют такой же правовой режим, как и такие исполнительные документы, как судебный приказ или судебное решение, вступившее в законную силу. Во-первых, неясно, как будет решаться вопрос об исполнимости этих документов, если в исполнительном документе содержится обязанность передачи вещи в натуре, а к моменту исполнения данного имущества не имеется. Требуется ли во всяком случае оценивать данное имущество для возможной замены исполнения в натуре на взыскание ее стоимости. На наш взгляд, с учетом договорной природы оснований возникновения указанных исполнительных документов появление указанных возможностей будет зависеть от волеизъявления сторон, прямо выраженных в медиативном соглашении, брачном договоре или в договоре, в отношении которого осуществляется исполнительная надпись. Во-вторых, в отношении нотариально удостоверенных исполнительных документов по-другому решается вопрос о применении определенных запретов и ограничений для физических лиц и индивидуальных предпринимателей-должников, которые должны стимулировать их на добровольное выполнение соответствующих предписаний. Законодательство об исполнительном производстве предусматривает указанные возможности стимулирования только для должников, требования которых содержатся в выданном судом или являющемся судебным актом исполнительном документе. Речь идет о довольно значимых последствиях, которые оказывают существенное негативное влияние на жизнь и имущественное положение

должников и членов их семей. Такого рода ограничения установлены в статьях 67 и 67.1 Закона об исполнительном производстве. Как указывается в п. 47 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства», согласно статье 67 Закона об исполнительном производстве временное ограничение на выезд из Российской Федерации может устанавливаться в отношении граждан, которые являются должниками в исполнительном производстве. Соответственно, судебный пристав-исполнитель вправе по заявлению взыскателя или собственной инициативе вынести постановление о временном ограничении на выезд должника из Российской Федерации при неисполнении должником-гражданином или должником, являющимся индивидуальным предпринимателем, в установленный для добровольного исполнения срок без уважительных причин требований о взыскании алиментов, возмещении вреда, причиненного здоровью, возмещении вреда в связи со смертью кормильца, имущественного ущерба и (или) морального вреда, причиненных преступлением, если сумма задолженности по такому исполнительному документу превышает 10 000 рублей, требований неимущественного характера, иных требований, если сумма задолженности по исполнительному документу (исполнительным документам) составляет 30 000 рублей и более.

Как видим, в этой группе требований находятся и требования, которые по содержанию традиционно оформляются либо исполнительной надписью нотариуса, либо нотариально удостоверенным медиативным соглашением, либо алиментным соглашением. Однако обратиться по указанным требованиям к судебному приставу-исполнителю нельзя, поскольку для этих исполнительных документов установлена более сложная процедура наложения ограничений на должника. В соответствии с п. 3 ст. 67 Закона об исполнительном производстве, если исполнительный документ не является судебным актом или выдан не на основании судебного акта, в этом случае судебный пристав-исполнитель или взыскатель, участвующий в соответствующем исполнительном производстве, вправе обратиться в суд с заявлением об установлении для должника временного ограничения на выезд из Российской Федерации, но не напрямую к судебному приставу-исполнителю. И только на основании вступившего в законную силу судебного акта, устанавливающего для должника временное ограничение на выезд из Российской Федерации, судебный пристав-

исполнитель выносит постановление о временном ограничении на выезд должника из Российской Федерации.

Второе ограничение для недобросовестных должников, уклоняющихся от исполнения, закреплено в ст. 67.1 Закона об исполнительном производстве. Указанное правило формирует право судебного пристава-исполнителя возложить ограничение в виде временного ограничения на пользование должником специальным правом. Под таким ограничением понимается приостановление действия имеющегося у должника специального права в виде права управления транспортными средствами (автомобильными транспортными средствами, воздушными судами, судами морского, внутреннего водного транспорта, мотоциклами, мопедами и легкими квадрициклами, трициклами и квадрициклами, самоходными машинами). Такого рода ограничения могут быть установлены при неисполнении должником-гражданином или должником, являющимся индивидуальным предпринимателем, в установленный для добровольного исполнения срок без уважительных причин содержащихся в исполнительном документе требований о взыскании алиментов, возмещении вреда, причиненного здоровью, возмещении вреда в связи со смертью кормильца, имущественного ущерба и (или) морального вреда, причиненных преступлением, требований неимущественного характера, связанных с воспитанием детей, а также требований о взыскании административного штрафа, назначенного за нарушение порядка пользования специальным правом. В этом случае судебный пристав-исполнитель вправе по заявлению взыскателя или собственной инициативе вынести постановление о временном ограничении на пользование должником специальным правом. Как понятно, перечисленные требования также могут возникать на основе исполнительных документов, оформляемых в нотариальной форме. Однако и в данном случае невозможно применить указанные последствия по исполнительным документам, выдаваемым нотариусом, без обращения в суд (п. 3 ст. 67.1 Закона об исполнительном производстве). Представляется, что такого рода избирательное отношение к исполнительным документам, устанавливающим различную исполнительную силу судебных актов и актов, прошедших проверку у нотариуса, при наличии последующей исполнительной деятельности судебного пристава-исполнителя следует признать избыточным. Видится необходимость внесения изменений в Закон об исполнительном производстве с целью создания общего режима применения ограничения как на выезд за границу, так и на осуществление специального права (вождение транспортных

средств), причем как для исполнительных документов — судебных актов, так и для всех исполнительных документов, выдаваемых нотариусом, с тем, чтобы повысить их эффективность в целом и в частности степень их исполнимости.

### **Библиография**

1. Грехнева В.И., Нестолий В.Г. Исполнительная надпись нотариуса и нотариальное соглашение об уплате алиментов (этюды начинающих) // Нотариус. 2017. № 6. С. 30–34.

2. Илюшина М.Н. Актуальные вопросы нотариального сопровождения медиативного соглашения // Гражданское право. 2020 № 3, с. 34–39.

3. Илюшина М.Н. Законодательные новеллы об исполнительной надписи: появление новых беспорных требований и внедрение электронных механизмов взыскания // Законы России: опыт, анализ, практика. № 12, 2021, с. 19–23.

4. Павин Д.В. Понятие и содержание исполнительного документа: проблемы теории и практики // Исполнительное право. 2012. № 4. С. 28–35.

5. Практика применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации / О.В. Абознова, Н.Г. Беляева, Ю.С. Колясникова и др.; отв. ред. И.В. Решетникова. 5-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2018, 480 с.

6. Шеменова О.Н. Медиативное соглашение как исполнительный документ: новые возможности и новые вопросы // Нотариус. 2020. № 1. С. 12–15.

7. Шереметова Г.С. Медиативное соглашение как исполнительный документ // Арбитражный и гражданский процесс. 2020. № 2. С. 23–27.

## **Законодательные новеллы об исполнительной надписи: появление новых беспорных требований и внедрение электронных механизмов взыскания<sup>140</sup>**

Использование исполнительных надписей является облегченным способом принудительного взыскания беспорных денежных обязательств с должников и в силу этого довольно распространено в гражданском обороте. Данный способ реализуется только нотариусом в порядке, установленном законом. Как отмечалось Конституционным Судом в одном из определений, «согласно пункту 13 части первой статьи 35 и статье 89 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, действующим во взаимосвязи со статьей 5 и пунктом 1 части первой статьи 91 названных Основ, нотариус совершает на документах, подтверждающих беспорность задолженности или иной ответственности должника перед взыскателем, исполнительную надпись для взыскания денежных сумм или истребования имущества от должника, руководствуясь при этом Конституцией Российской Федерации, данными Основами, другими законами и иными нормативными правовыми актами, а также международными договорами»<sup>141</sup>.

И надо признать, что исполнительная надпись представляет собой довольно привлекательную форму защиты нарушенных прав для всех участников гражданского оборота, поскольку не предполагает вхождения в длительные судебные процедуры. Институт исполнительных надписей, совершаемых нотариусами, и представляет собой беспорную форму защиты имущественных прав и интересов кредиторов, поскольку реализуется в форме внесудебного взыскания долга с недобросовестных должников в упрощенном порядке без посещения нотариальной конторы и (или) суда. Кроме того, для данного института законодательством создан довольно развернутый и понятный механизм правового регулирования, позволяющий довольно быстро взыскивать образовавшиеся долги. В силу того, что исполнительная

---

<sup>140</sup> Статья выполнена при информационно-правовой поддержке Справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>141</sup> П. 2 Определения Конституционного Суда РФ от 06.07.2001 № 150-О

<sup>142</sup> «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Октябрьского районного суда города Ижевска о проверке конституционности пункта 2 статьи 339 ГПК РСФСР, пункта 13 статьи 35, статей 89 и 93 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате» // Вестник Конституционного Суда РФ. № 2. 2002.

надпись — это распоряжение нотариуса о принудительном взыскании с должника денежных средств или имущества, соответственно, законодательство исходит из того, что признает исполнительную надпись в качестве исполнительного документа, по которому осуществляется взыскание в принудительном порядке, и закрепляет основы ее правового регулирования не только в Основах законодательства Российской Федерации о нотариате<sup>142</sup> (далее — Основы), но и в законодательстве об исполнительном производстве<sup>143</sup> (далее — Закон об исполнительном производстве). Взыскание по исполнительной надписи производится в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством Российской Федерации для исполнения судебных решений (ст. 93 Основ).

Как известно, действие исполнительной надписи распространяется на денежные и иные обязательства имущественного характера, прямо указанные в законодательстве и иных нормативных правовых актах. Объем требований, подлежащих взысканию, устанавливается на основе документов, предусмотренных в ст. 90 Основ и в Постановлении Правительства РФ от 01.06.2012 № 543 «Об утверждении перечня документов, по которым взыскание задолженности производится в бесспорном порядке на основании исполнительных надписей»<sup>144</sup>.

К требованиям, на исполнение которых в принудительном порядке может быть выдана исполнительная надпись, на сегодняшний день относятся:

- нотариально удостоверенные сделки, устанавливающие денежные обязательства или обязательства по передаче имущества;
- кредитные договоры, за исключением договоров, кредитором по которым выступает микрофинансовая организация, при наличии в указанных договорах или дополнительных соглашениях к ним условия о возможности взыскания задолженности по исполнительной надписи нотариуса;
- договоры займа, кредитором по которым выступает единый институт развития в жилищной сфере, и кредитные договоры, кредито-

---

<sup>142</sup> Глава XVI. Совершение исполнительных надписей. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате. Утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1 // Российская газета, № 49, 13.03.1993.

<sup>143</sup> П. 9 ч. 1 ст. 12 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» // Собрание законодательства РФ. 2007. № 41, ст. 4849.

<sup>144</sup> Собрание законодательства РФ. 2012. № 24, ст. 3181.

ром по которым на основании уступки прав (требований) выступает единый институт развития в жилищной сфере, при наличии в таких договорах займа и кредитных договорах или в дополнительных соглашениях к ним условия о возможности взыскания задолженности по исполнительной надписи нотариуса;

- договоры поручительства, предусматривающие солидарную ответственность поручителя по кредитному договору, при наличии в договорах поручительства условия о возможности взыскания задолженности по исполнительной надписи нотариуса;

- договоры об оказании услуг связи в случае неисполнения обязательств по оплате услуг в сроки, установленные в договорах об оказании услуг связи, при наличии в указанных договорах условия о возможности взыскания задолженности по исполнительной надписи нотариуса;

- договор займа (залоговый билет) – при кредитовании граждан ломбардами;

- договор хранения, именная сохранный квитанция – при хранении вещи в ломбарде;

- договор проката.

Так как выдача исполнительной надписи представляет собой исполнительный документ, по которому задолженность подлежит немедленному взысканию, соответственно, законодатель установил условия его выдачи, принимая во внимание необходимость обеспечения бесспорности этих требований на момент их удовлетворения. Такие условия можно разделить на две группы. Первая группа условий носит общий характер, они закреплены в ст. 91 Основ и распространяются на все виды требований. Во-первых, это условие о бесспорности таковых требований. Надо отметить некое своеобразие содержания этого условия. Как представляется, бесспорность требований в данном случае понимается в объективном смысле, как их доказанность. То есть взыскатель должен предоставить нотариусу правоустанавливающие документы, как правило, это договоры: кредитные, займа, хранения и т.д., из которых следует, что обязательство наступило и не исполнено. Например, как отмечается в юридической литературе, для производства исполнительной надписи на кредитном договоре, заключенном между банком (кредитором) и гражданином (должником), для доказательства бесспорности требований взыскатель представляет основание для обращения за исполнительной надписью: кредитный договор

и расчет задолженности по денежному обязательству<sup>145</sup>. В связи с этим не могут взыскиваться по исполнительной надписи какие-либо неустойки (штрафы), поскольку они не носят бесспорного характера. Как отмечается в письме Роспотребнадзора, «очевидно, что в отношении неустойки критерий бесспорности отсутствует до момента принятия решения судом о взыскании и размере неустойки, а сам размер неустойки по общему правилу может быть оспорен должником по причине несоразмерности (статья 333 Гражданского кодекса Российской Федерации) или по иным законным основаниям»<sup>146</sup>. Вторым общим условием для осуществления исполнительной надписи является установление факта неистечения двухлетнего срока с момента возникновения права на взыскание. Однако в связи с некоторыми особенностями правового регулирования отдельных обязательств возможны и иные сроки наступления права на взыскание. В частности, как отмечают авторы Комментария к Основам законодательства Российской Федерации о нотариате (постатейного), в предусмотренных законом случаях к обязательству может быть применено требование о его досрочном исполнении. Например, согласно Закону об ипотеке требование о досрочном исполнении обязательства может быть предъявлено при ненадлежащем обеспечении залогодателем сохранности заложенного недвижимого имущества, а также в иных предусмотренных законом случаях<sup>147</sup>.

Надо отметить, что в отношении исполнительной надписи актуализировалась проблема возможного злоупотребления этим институтом со стороны взыскателя. Как справедливо отмечается в юридической литературе, институт исполнительной надписи нотариуса имеет ряд проблем, способных превратить его из способа защиты нарушен-

---

<sup>145</sup> Фриск А.Н. Применение исполнительной надписи в нотариальной практике // Нотариус. 2020. № 8. С. 23–27 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>146</sup> Информация Роспотребнадзора «О позиции Роспотребнадзора в отношении возможности взыскания задолженности по кредитному договору с потребителем по исполнительной надписи нотариуса» // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>147</sup> Комментарий к Основам законодательства Российской Федерации о нотариате (постатейный) (Пешкова (Белогорцева) Х.В., Кашурин И.Н., Макаров О.В., Поваров Ю.С., Ротко С.В., Беляев М.А., Тимошенко Д.А., Чиришьян А.Р.) (подготовлен для системы «КонсультантПлюс», 2020) / СПС «КонсультантПлюс».

ных прав в инструмент различных злоупотреблений со стороны взыскателя<sup>148</sup>.

Соответственно, законодатель предпринял ряд шагов, направленных на преодоление указанных проблем. 28.12.2019 вступили в силу новеллы, внесенные в часть первую ст. 91.1 Основ, которыми закреплено следующее правило: «При совершении исполнительной надписи о взыскании задолженности или об истребовании имущества по нотариально удостоверенному договору займа нотариусу предоставляется документ, подтверждающий передачу (перечисление) заемщику денежных средств или передачу ему других вещей»<sup>149</sup>. Это новое правило создает новый механизм исполнительной надписи в отношении заемных сделок, что повышает доказательность требований заемщика и абсолютно отвечает принципу бесспорности в деятельности нотариуса. Такой подход представляется нам более обоснованным, поскольку позволяет удостовериться в законности предъявляемых к должнику требований.

С 1 июля 2021 года в законодательном поле России начал действовать ряд нормативных правовых актов, которые создают новые правовые модели нотариальной деятельности. В связи с этим важным нововведением для нотариальной практики являются положения Федерального закона от 01.07.2021 № 267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>150</sup> (далее — ФЗ-267). Речь идет о новеллах, касающихся дальнейшего становления непротиворечивого механизма совершения нотариусом исполнительной надписи. Статья 91.1 Основ дополнена еще одним положением, повышающим уровень доказанности требований займодавца. Теперь указанная статья восполнена положением о том, что в случае совершения исполнительной надписи о взыскании задолженности по нотариально удостоверенному договору займа, стороной которого является иностранный гражданин или юридическое лицо, нотариусу предоставляется выданный кредитной организацией документ, подтверждающий передачу (перечисление) заемщику денежных средств. Надо отметить, что новое положение о необходимости представления

---

<sup>148</sup> Коновалов А.М. Исполнительная надпись нотариуса как инструмент для злоупотребления правом // Нотариус. 2021. № 2. С. 3–5 // СПС «Консультант-Плюс»

<sup>149</sup> Федеральный закон от 27.12.2019 № 480-ФЗ «О внесении изменений в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2019. № 52 (часть I), ст. 7798.

<sup>150</sup> СЗ РФ. 2021. № 27 (часть I), ст. 5095.

документов из кредитных организаций для доказательства перечисления заемных средств заемщику является необходимым шагом, поскольку в гражданском обороте на сегодняшний день доминирующей формой расчетов с участием юридических лиц являются банковские переводы. Кроме того, понятно, что указанные переводы всегда сопровождаются выдачей банковских документов и являются банковской операцией, которую всегда можно отследить по банковской системе. Такой подход повышает степень достоверности представленных к взысканию требований, поскольку будет основан на банковских документах.

В качестве дальнейшего направления развития законодательства о правовом регулировании исполнительной надписи нотариуса видится необходимость закрепления в законодательстве обязанности взыскателя представлять документы, подтверждающие передачу предмета договора при обращении в том числе за совершением исполнительной надписи для иных договоров и сделок, устанавливающих обязательства по передаче имущества.

Важным этапом развития электронного нотариата в рамках Национальной программы «Цифровая экономика» явился Федеральный закон от 27 декабря 2019 г. № 480-ФЗ «О внесении изменений в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате и отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>151</sup> (далее - Закон № ФЗ-480). Этот закон создал возможность удаленного обращения к нотариусу для совершения нотариальных действий, при которых не требуется установления соответствия воли и волеизъявления заявителя в силу отсутствия рисков нарушения прав третьих лиц. Такой порядок был распространен этим законом на совершение исполнительной надписи нотариуса; обеспечение доказательств в сети Интернет; свидетельство верности перевода документа; выдачу выписки из Реестра уведомлений о залоге движимого имущества; передачу документов физическим и юридическим лицам; принятие денежных средств в депозит нотариуса; принятие на хранение электронных документов.

Соответственно, если заявитель обращается за данным нотариальным действием в удаленном формате, то он должен направить заявление и необходимые документы в Федеральную нотариальную палату через Единую информационную систему нотариата (далее – ЕИС)

---

<sup>151</sup> Федеральный закон от 27 декабря 2019 г. № 480-ФЗ «О внесении изменений в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2019. № 52 (часть I). Ст. 7798.

в формате электронного документа. Электронный документ может быть направлен через Единый портал госуслуг (далее – ЕПГУ) или веб-сервис Единой информационной системы нотариата в соответствии со статьями 44.3, 91.1 Основ законодательства о нотариате, п. 3 Порядка направления заявления о совершении нотариального действия удаленно (утв. Приказом Минюста России от 30.09.2020 № 232)<sup>152</sup>.

Соответственно, в связи с введением электронных сервисов для совершения исполнительной надписи был изменен и общий порядок действий для совершения исполнительной надписи о взыскании денежных сумм или истребования имущества от должника, установленный статьей 91.1 Основ. В соответствии с новыми правилами заявитель должен представить следующие документы и сведения:

– заявление в письменной форме или в форме электронного документа.

При этом если исполнительная надпись совершается удаленно, то заявитель направляет заявление по форме, утвержденной Приказом Минюста России от 30.09.2020 № 223. При этом заявление должно соответствовать Требованиям к формату заявления и форматам прилагаемых к нему документов в электронной форме, утвержденным этим Приказом. Данный комплект документов с заявлением и приложениями подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью (части 4, 5 статьи 44.3 Основ законодательства о нотариате, пп. 9–11 Порядка направления заявления о совершении нотариального действия удаленно, утвержденного Приказом Минюста России от 30.09.2020 № 232);

---

<sup>152</sup> Приказ Минюста России от 30.09.2020 № 232 «Об утверждении Порядка направления заявления о совершении нотариального действия удаленно, совершения оплаты нотариального действия, в том числе с использованием электронных средств платежа, возврата заявителю суммы платежа за совершение нотариального действия удаленно, а также взаимодействия заявителя или его представителя, обратившихся за совершением нотариального действия удаленно, и нотариуса» (вместе с «Порядком направления заявления о совершении нотариального действия удаленно, совершения оплаты нотариального действия, в том числе с использованием электронных средств платежа, возврата заявителю суммы платежа за совершение нотариального действия удаленно, а также взаимодействия заявителя или его представителя, обратившихся за совершением нотариального действия удаленно, и нотариуса», утв. решением Правления ФНП от 16.09.2020 № 16/20, Приказом Минюста России от 30.09.2020 № 232) (зарегистрировано в Минюсте России 05.10.2020 № 60217) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 05.10.2020.

– документы, подтверждающие наличие требований и их бесспорность, например договоры займа (расписки), кредитные договоры, договоры поручительства или об оказании услуг, но с условием о возможности осуществить взыскание по ним по исполнительной надписи нотариуса;

– расчет задолженности;

– документы, подтверждающие, что наступили сроки или выполнены условия, от которых зависело исполнение обязательства должником;

– копия уведомления должника о наличии задолженности.

В сумму для взыскания по исполнительной надписи нотариусом включается сумма, подлежащая взысканию, в том числе неустойка (кроме кредитного договора), проценты, предусмотренные договором, и расходы на получение надписи (ч. 1 ст. 92 Основ).

Новые экономические условия обязывают нотариуса при совершении исполнительной надписи особо обращать внимание на защиту публичных интересов, поэтому, если обнаруживаются достаточные основания полагать, что исполнительная надпись может быть использована в целях легализации (отмывания) доходов, полученных преступным путем, или финансирования терроризма, в ее совершении отказывается.

Если лицо обратилось за совершением исполнительной надписи удаленно, она совершается в виде электронного документа. Его формат установлен в соответствии с законодательством РФ об исполнительном производстве<sup>153</sup>.

Таким образом, заявитель получает электронный документ, удостоверяющий усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса. Заявители сохраняют право запросить и получить документ в бумажном формате или обратиться к любому нотариусу, который переведет документ в бумажную форму с сохранением его юридической силы. Особо следует отметить, что новеллы части 3 статьи 94 Основ законодательства о нотариате впервые закрепили право взыскателя осуществлять удаленно реальное взыскание по выданной исполнительной надписи. Часть 3 статьи 94 Основ законодательства о нотариате устанавливает обязанность нотариуса принять по за-

---

<sup>153</sup> Постановление Правительства РФ от 18.07.2019 № 934 (ред. от 18.02.2020) «Об утверждении требований к форматам исполнительных документов, вынесенных и (или) направляемых для исполнения в форме электронного документа» // Собрание законодательства РФ, 29.07.2019, № 30, ст. 4318; Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> - 20.02.2020.

явлению взыскателя электронный документ, на котором совершена исполнительная надпись в электронной форме в соответствии с требованиями статьи 44.3 настоящих Основ законодательства о нотариате, и передать его в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по обеспечению установленного порядка деятельности судов, исполнению судебных актов, актов других органов и должностных лиц, а также правоприменительные функции и функции по контролю и надзору в установленной сфере деятельности, посредством Единой информационной системы нотариата с использованием Единой системы межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ). Как представляется, при создании полноценной системы электронного взаимодействия между ФССП и Федеральной нотариальной палатой будет возможно осуществление в электронной форме и взыскания денежных средств по исполнительной надписи нотариуса.

### **Библиография**

1. Комментарий к Основам законодательства Российской Федерации о нотариате (постатейный) (Пешкова (Белогорцева) Х.В., Кашурин И.Н., Макаров О.В., Поваров Ю.С., Ротко С.В., Беляев М.А., Тимошенко Д.А., Чиришьян А.Р.) (Подготовлен для системы «КонсультантПлюс», 2020) / СПС «КонсультантПлюс».

2. Коновалов А.М. Исполнительная надпись нотариуса как инструмент для злоупотребления правом // Нотариус. 2021. № 2. С. 3–5 // СПС «КонсультантПлюс».

3. Фриск А.Н. Применение исполнительной надписи в нотариальной практике // Нотариус. 2020. № 8. С. 23–27 // СПС «КонсультантПлюс».

# **ФЕДЕРАЛЬНАЯ НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА**

Автономная некоммерческая организация  
дополнительного профессионального образования  
«Центр научно-методического обеспечения нотариальной деятельности»

М.Н. Илюшина

## **НОВЕЛЛЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ О НОТАРИАЛЬНОМ СОПРОВОЖДЕНИИ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ**

(сборник статей)

**Корректор Н.В. Григорьева  
Дизайн обложки и верстка Д.А. Зотов**

Электронная версия издания размещена на официальном сайте  
АНО ДПО «Центр научно-методического обеспечения  
нотариальной деятельности»

(раздел: «Информация», вкладка «Электронная библиотека»;

<https://NotaryNmc.ru/atheNcum/>)

Оригинал-макет подготовлен Фондом развития правовой культуры

При перепечатке и цитировании материалов ссылка  
на настоящее издание обязательна