

## К ВОПРОСУ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ОСПОРИМЫХ СДЕЛКАХ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

А.А. Артемьев, А.В. Иванова, И.А. Лепехин

© Артемьев А.А., Иванова А.В., Лепехин И.А., 2024

*Аннотация.* Статья посвящена исследованию вопросов применения законодательства об оспоримых сделках с недвижимым имуществом. Особое внимание уделено анализу отечественной судебной практики по признанию сделок с недвижимостью недействительными. Выявлены и рассмотрены разнообразные проблемы и сложности в исследуемой сфере. Указаны предложения по совершенствованию законодательства об оспоримых сделках, которые в случае их реализации должны способствовать стабилизации гражданского оборота недвижимости и решению или минимизации части существующих проблем и трудностей.

**Ключевые слова:** недвижимость, сделка, недвижимое имущество, земельный участок, гражданское законодательство, недействительность сделки, оспоримая сделка, обман, заблуждение, кабальная сделка, договор, иск, защита прав, добросовестный приобретатель.

Сложность правового регулирования сделок с недвижимым имуществом в целом и признания таких сделок недействительными в частности определяется тем обстоятельством, что недвижимость, обладающая значительной стоимостью и различными свойствами, функционирует уже многие годы в условиях активного реформирования российского законодательства о недвижимости и ее обороте.

В Гражданском кодексе Российской Федерации (ГК РФ) [1] недействительные сделки делятся на ничтожные и оспоримые. Такое деление имеет принципиальное значение: первые недействительны с момента их совершения и не порождают юридических последствий, на достижение которых они были направлены, а оспоримые являются действительными и производят указанные последствия до момента их аннулирования судом. Срок исковой давности во втором случае составляет 1 год (см. п. 2 ст. 181 ГК РФ). При этом правом на оспаривание обладают стороны сделки и лица, которые указаны в законе. Изложенные выше положения следует толковать расширительно: право на оспаривание должно быть предоставлено не только сторонам сделки, но и участникам соответствующего правоотношения. Законодатель подразумевает, что указанные лица обладают правом на защиту собственных материально-правовых интересов путем предъявления иска и что их следует отличать от

процессуальных истцов (прокурора, государственных органов), которые защищают чужие права и охраняемые законом интересы. Вместе с тем в ст. 166 и 167 ГК РФ не обозначены лица, имеющие права на подачу иска о применении последствий оспоримой сделки. Возможно, это положение следовало бы конкретизировать, а значит, следует рассмотреть вопрос внесения соответствующих изменений в действующее законодательство.

Классификация оспоримых сделок состоит из различных видов такого рода сделок, но начинается, как правило, с совершенных без необходимого в силу закона согласия (см. ст. 173.1 ГК РФ). С целью стабилизации гражданского оборота и защиты прав добросовестного приобретателя общим правилом применительно к таким сделкам является не ничтожность, а именно оспоримость сделок, предусмотренных ст. 173.1 ГК РФ. Правом на оспаривание такой сделки обладают как стороны сделок, так и лицо, согласие которого требуется для данной сделки. Распространенными случаями оспаривания указанных сделок в сфере недвижимости являются, например, совершение сделок без согласия собственника по распоряжению недвижимым имуществом, находящимся на праве хозяйственного ведения или оперативного управления (см. ст. 295–298 ГК РФ), отчуждение залогодателем предмета ипотеки без согласия залогодержателя (ст. 37 и 39 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [2]). При этом отсутствие необходимого в силу закона согласия не препятствует государственной регистрации такой сделки (п. 3 ст. 9 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» [3]). В связи с вышеуказанным в судебной практике возникают вопросы применения обозначенной нормы. Так, согласно Определению Верховного Суда РФ от 24 июня 2016 г. по делу № 3 04-КГ16-369 [4], был признан незаконным отказ Росреестра в государственной регистрации договора аренды земельного участка из-за отсутствия нотариального согласия одного из супругов. По данному делу суд разъяснил, что норма п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ (СК РФ) [5] применяется не ко всем сделкам, требующим государственной регистрации, а только к случаям распоряжения совместным имуществом. В данном случае на стороне арендатора при заключении договора аренды с множественностью лиц, по мнению суда, не происходило распоряжения общим имуществом супругов. В свою очередь, в Определении Верховного Суда РФ от 25 мая 2021 г. № 20-КГ21-4-К5 [6] супруг распорядился общей совместной собственностью в виде дома и земельного участка, а именно передал их в залог банку в качестве обеспечения обязательств по ипотечному кредиту, предоставив поддельное нотариально заверенное согласие супруги. Суд первой инстанции удовлетворил иск супруги о признании данной сделки недействительной, а апелляционный суд отменил решение суда первой инстанции и тем самым защитил банк как добросовестного залогодержателя, сославшись на ст. 253 ГК РФ.

Верховный суд, отменяя соответствующие судебные акты, обратил внимание на то, что если сделка совершается супругом при отсутствии согласия другого супруга и на момент отчуждения имущества они состоят в браке, то осведомленность приобретателя о наличии согласия не проверяется, то есть защитил потерпевшего супруга. Однако в Определении Верховного Суда РФ от 30.06.2020 № 80-КГ20-3 [7] Верховный суд, направляя дело на новое рассмотрение, указал, что в случае расторжения брака на момент совершения сделки применяются положения ст. 253 ГК РФ и подлежит доказыванию добросовестность приобретателя. В связи с вышесказанным можно сделать вывод, что ст. 35 СК РФ устанавливает защиту потерпевшего супруга независимо от добросовестности приобретателя, но в случае расторжения брака руководствуются положением ст. 253 ГК РФ и принципом добросовестности.

Следует отметить, что в п. 2 ст. 35 СК РФ установлена необходимость при оспаривании сделок по распоряжению совместным имуществом учитывать принцип добросовестности (предполагается, что супруг действует с согласия другого супруга). Изменения, внесенные в п. 3 указанной статьи о защите потерпевшего супруга, без учета добросовестности, казалось бы, направлены на сохранение недвижимого имущества как особой ценности для института семьи. Но вместе с тем изменения, внесенные в п. 3 ст. 35 СК РФ, отсылают к положениям ст. 173.1 ГК РФ, где содержится необходимость доказывания добросовестности и тем самым защищается добросовестный приобретатель недвижимого имущества.

В Постановлении Конституционного Суда РФ от 13.07.2021 № 35-П [8] добросовестный приобретатель, полагавшийся на данные ЕГРН, не должен выяснять, находилось ли недвижимое имущество в совместной собственности и не отчуждалось ли оно по иным сделкам без согласия супруга; иное возлагало бы на такого приобретателя риски признания сделки недействительной. Представляется, что данная позиция Конституционного Суда РФ относится ко всем третьим лицам (независимо от наличия или отсутствия брака на момент совершения первой сделки в цепочке). В связи с этим реформу [9] ст. 173.1 ГК РФ совместно со ст. 35 СК РФ следует признать соответствующей целям «Концепции развития гражданского законодательства» [10], а рассматриваемые изменения, внесенные в п. 3 ст. 35 СК РФ и содержащие отсылку к ст. 173.1 ГК РФ, теперь в большей степени защищают добросовестного приобретателя недвижимого имущества.

Отдельного внимания заслуживают сделки, совершенные лицами, ограниченными судом в дееспособности и неспособными понимать значение своих действий или руководить ими, а также несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет (см ст. 175–177 ГК РФ).

Сделки, квалифицируемые по ст. 175 ГК РФ, совершаются несовершеннолетними самостоятельно при получении согласия законных представителей (ст. 26 ГК РФ), за исключением мелких бытовых сделок. В п. 57 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 (ПП ВС РФ от 23.06.2015 № 25) [11] разъяснено, что данное согласие может быть признано недействительным согласно ст. 173.1, 178, 179 ГК РФ. Условием оспаривания данных сделок является отсутствие согласия законных представителей или нарушение сделкой имущественных прав и охраняемых законом интересов ребенка (см. п. 71 ПП ВС РФ от 23.06.2015 № 25).

В ст. 175 ГК РФ не содержится упоминаний о категории добросовестного приобретателя, но кажется, что этот критерий следует учитывать тогда, когда несовершеннолетний самостоятельно представляет документы на отчуждение имущества, в том числе сфальсифицированное согласие. При недобросовестности самого законного представителя могут применяться правила эстоппеля (см. абз. 4 п. 2, п. 5 ст. 166 ГК РФ) (например, когда законный представитель присутствует при заключении сделки, а после выступает с иском об ее оспаривании).

Согласно общему правилу, последствием совершения сделок несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет будет двусторонняя реституция, а при невозможности последней – компенсация стоимости имущества. Факультативным последствием становится возмещение дееспособной недобросовестной стороной реального ущерба другой стороне при наличии умысла или грубой неосторожности.

Нужно отметить, что данные сделки могут быть конвалидированы, если совершены к явной выгоде несовершеннолетнего. При этом правила ст. 175 ГК РФ не применяются к эмансипированным несовершеннолетним.

Субъектами сделок, согласно составу ст. 176 ГК РФ, являются лица, ограниченные судом в дееспособности по причинам, установленным в ст. 30 ГК РФ. Сделки, совершенные такими лицами, заключаются с согласия попечителя, за исключением некоторых мелких бытовых сделок (о чем мы упоминали также выше). При прочтении ст. 30 ГК РФ может показаться, что речь идет только о распоряжении имуществом (в частности, недвижимым), однако под это положение попадают все заключенные сделки в отношении недвижимости.

Недействительные сделки, предусмотренные ст. 177 ГК РФ, могут относиться к сделкам с пороками субъектного состава, а также пороками воли. Данные сделки могут быть совершены лицами, неспособными понимать значение своих действий. Несоответствие воли и волеизъявления гражданина не всегда возможно обнаружить по внешним признакам, что не должно влечь наложение на контрагента определенных рисков [12]. Имущество, переданное по такой сделке, считается выбывшим помимо воли собственника и может быть виндицировано, при этом добро-

совестность приобретателя не учитывается [13]. В связи с этим следует допустить возмещение потерь добросовестного приобретателя в случаях, когда гражданин своими действиями самостоятельно содействовал наступлению такого состояния или же когда его близкие родственники знали о наличии у него такого состояния, но не обращались в суд о признании гражданина недееспособным. В рамках данного вопроса представляется целесообразным рассмотреть включение в ст. 171–172 и 175–177 ГК РФ положений об ответственности недобросовестной стороны в виде полного возмещения убытков другой стороне, а не только реального ущерба.

Следует отдельно выделить и сделки, совершенные под влиянием существенного заблуждения. При этом нужно отметить, что определение критерия существенности заблуждения не раскрыто в законе. Следовательно, представляется целесообразным в п. 1 ст. 178 ГК РФ указать, что существенность заблуждения заключается в том, что при реальном положении дел, разумно и объективно оценивая обстоятельства, сторона не заключила бы сделку или заключила бы сделку на совершенно иных условиях.

В прежней редакции ст. 178 ГК РФ список обстоятельств, которые признавались существенными, был ограничен определенными случаями и считался закрытым. В новой редакции указанной статьи перечислены типичные случаи совершения данных сделок, а сам список соответствующих обстоятельств теперь является открытым.

В п. 2 ст. 178 ГК РФ перечислены случаи, когда заблуждение предполагается существенным. В частности, это могут быть случаи, когда сторона допустила очевидную «техническую» ошибку (например, при заключении договора купли-продажи земельного участка истец не заметил ошибку в размере арендной платы (см. Решение Арбитражного суда Пензенской области от 15.01.2016 по делу № А49-7016/2015 [14])); заблуждалась в предмете сделки (например, в связи с неправильными представлениями о разрешенном использовании земельного участка (см. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 01.08.2018 по делу № А71-3837/2017 [15])); заблуждалась в природе сделки (например, думала, что заключает договор дарения доли земельного участка, а по факту подписывала договор купли-продажи (см. Апелляционное определение Воронежского областного суда от 11.10.2018 по делу № 33-6865/2018 [16])); заблуждалась в отношении лица, с которым она вступает в сделку (например, заключила договор аренды с лицом, не являющимся на самом деле собственником (см. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 30.07.2018 по делу № А40-130451/2017 [17])); заблуждалась в отношении важного обстоятельства, которое она упоминала в своем волеизъявлении или из

наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходила, совершая данную сделку (см. подп. 5 п. 2 ст. 178 ГК РФ)).

В Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 10.12.2013 № 162 «Обзор практики применения арбитражными судами статей 178 и 179 Гражданского кодекса Российской Федерации» (Письмо № 162) [18] указывается необходимость доказывания следующих обстоятельств: существенности заблуждения, его распознаваемости и проявления осмотрительности. К таким искам об оспаривании соответствующих сделок предъявляются высокие стандарты доказывания, а любые сомнения суда толкуются в пользу отсутствия заблуждения у сторон. При этом п. 3 ст. 178 ГК РФ не допускает оспаривание сделки при заблуждении в мотиве, однако в п. 2 перечислены виды существенных заблуждений, которые, за исключением подп. 1 п. 2, можно отнести к заблуждению в мотиве. Данное противоречие возможно разрешить, добавив в п. 3 слово «иные», то есть заблуждение в иных мотивах не будет считаться существенным. Таким образом, представляется целесообразным в целях стабилизации гражданского оборота указанный перечень заблуждений, признаваемых существенными, сделать ограниченным. Это должно привести к большей стабильности гражданского оборота, так как участники гражданских правоотношений обязаны нести определенные риски совершения действий, которые могут не соответствовать их ожиданиям.

В п. 5 ст. 178 ГК РФ заложен принцип защиты добросовестной стороны, выраженный через критерий распознаваемости заблуждения, который следует генерализировать относительно мотивов, заложенных в п. 2 и 3 ст. 178 ГК РФ. Таким образом, при нераспознаваемости мотивов сделка не может быть аннулирована, а признать ее недействительной можно будет при недобросовестности контрагента, что дополнительно будет обеспечивать стабильность гражданского оборота.

С 01.05.2015 вступила в силу ст. 431.2 ГК РФ «Заверения об обстоятельствах», предусматривающая предоставление недостоверных сведений об обстоятельствах, имеющих значение для заключения, исполнения и признания сделки недействительной. С одной стороны, применение этой статьи в сделках с недвижимостью упрощает заключение последних, так как стороны будут иметь возможность предусмотреть различные варианты последствий нарушения условий сделки. Данные заверения об обстоятельствах действительно могут быть важны для контрагента, но их следует разграничивать с категорией существенности, так как другой контрагент может не осознавать, что определенные заверения являются для другой стороны существенным обстоятельством для заключения сделки.

Перечень основных видов оспоримых сделок будет неполным без рассмотрения сделок, совершенных под влиянием обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств (кабальных сделок).

При оспаривании сделки как совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы согласно п. 1 ст. 179 ГК РФ и в соответствии с разъяснениями, данными в п. 99 ПП ВС РФ от 23.06.2015 № 25, потерпевшей стороне следует доказать, что угроза не носила мнимого характера, а была реальной, существовала причинно-следственная связь между угрозой либо насилием и наступлением не желаемого для потерпевшего лица последствия в виде заключения сделки.

В п. 14 Письма № 162 Верховный суд допустил оспаривание сделок при угрозе совершения правомерных действий, но деформирующих волю контрагента на совершение сделки. Вместе с тем оспаривание будет блокироваться, если сделка принесет выгоду стороне.

В п. 98 ПП ВС РФ от 23.06.2015 № 25 указано, что сделка может быть оспорена стороной, даже если угроза или насилие применялись третьим лицом, но при осведомленности контрагента об этом; в п. 99 ПП ВС РФ от 23.06.2015 № 25 и в п. 12 Письма № 162 указано, что оспаривание сделки не связывается с обязательным наличием факта уголовного производства. Однако наличие вступившего в законную силу приговора в силу преюдициальности может определять позицию суда. Соответственно, его отсутствие в большинстве случаев приводит к отказу в признании сделки недействительной. Так, Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.10.2017 по делу № А65-9416/2017 [19] суд оставил в силе решение арбитражного суда первой инстанции об отказе в удовлетворении требований по спору о том, чтобы признать недействительными выдачу доверенности и серию последующих сделок дарения недвижимого имущества ответчику, совершенных с помощью оспариваемой доверенности, так как в материалах дела отсутствовали установленные приговором суда доказательства принуждения ответчика к заключению оспариваемых сделок. Стоит отметить, что из-за сложности предмета доказывания суды редко признают сделки недействительными по указанной статье, а разъяснения в соответствии с ПП ВС РФ от 23.06.2015 № 25 и Письмом № 162 довольно редко находят применение в судебной практике.

При оспаривании сделки по п. 2 ст. 179 ГК РФ доказыванию подлежит факт наличия обмана, то есть умолчание или предоставление искаженных сведений о существенных условиях сделки (см. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2018 по делу №А60-32839/2018 [20]); умысел лица (см. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.04.2022 по делу №А40-2217/2021 [21]); существенность обмана и причинно-следственная связь между обманом и непосредственно совершенной

сделкой (см. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.10.2021 по делу № А40-2967/2021 [22]). Сделки такого состава, несмотря на сложности доказывания, оспариваются чаще.

При определении добросовестности умалчивающей стороны следует установить, не знала ли она о том, что другая сторона не владеет информацией, которая могла бы быть значимой для нее. Суды также учитывают осмотрительность и осторожность обманутой стороны (см. Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 02.08.2016 по делу № А38-7309/2015 [23]).

В случае обмана, совершенного третьим лицом по отношению к потерпевшему, сделка признается недействительной при условии недобросовестности контрагента (см. п. 8 Письма № 162).

Разъяснения, данные в п. 98 ПП ВС РФ от 23.06.2015 № 25 относительно обязанности доказывания осведомленности контрагента об угрозе или насилии, применимых к другому контрагенту третьими лицами, в значительной мере блокируют оспаривание сделок по п. 1 ст. 179 ГК РФ. Представляется целесообразным эту позицию пересмотреть ввиду тяжести деяний, подразумеваемых под насилием и угрозой, которые несут серьезные негативные последствия для гражданского оборота.

При оспаривании сделки по п. 3 ст. 179 ГК РФ в предмет доказывания в совокупности входят крайняя невыгодность условий совершения сделки для потерпевшей стороны (см. п. 11 Письма № 162); вынужденность вступить в сделку вследствие стечения тяжелых обстоятельств при осведомленности другой стороны о вышеуказанных обстоятельствах; причинно-следственная связь (см. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.03.2022 по делу № А42-9158/2021 [24]). Данные критерии являются оценочными, их сложно доказать, соответственно, возникают трудности в части применения соответствующих положений на практике. Следует согласиться с мнением Д.Д. Савранской [25] о практической невозможности успешного оспаривания кабальных сделок ввиду отсутствия четкого понимания критериев, входящих в предмет доказывания. Действительно, чтобы установить большинство критериев для признания сделки недействительной в силу кабальности, судам приходится прибегнуть к их расширительному толкованию. Возможно, решению проблемы поможет германский опыт толкования критериев через следующие дополнительные признаки: неопытность, легкомыслие и слабоволие.

Подводя итог, следует признать, что приведенными выше рассуждениями все аспекты затронутых проблем и сложностей как законодательного регулирования, так и правоприменительного характера в сфере оспоримых сделок с недвижимым имуществом, безусловно, не исчерпываются. Однако приведенные предложения по совершенствованию



законодательства в сфере оспоримых сделок в случае их реализации должны способствовать стабилизации гражданского оборота недвижимости и решению или минимизации части проблем и трудностей в исследуемой сфере.

### **Библиографический список**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: [принят Гос. Думой 21.11.1994]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 18.03.2024).

2. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федер. закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19396/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/) (дата обращения: 18.03.2024).

3. О государственной регистрации недвижимости: Федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) (дата обращения: 18.03.2024).

4. Определение Верховного Суда РФ от 24.06.2016 по делу № 304-КГ16-369. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PPVS&n=3197#VlwfVKU Udow5lVQu> (дата обращения: 18.03.2024).

5. Семейный кодекс Российской Федерации: [принят Гос. Думой 08.12.1995]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_8982/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_8982/) (дата обращения: 18.03.2024).

6. Определение Верховного Суда РФ от 25.05.2021 № 20-КГ21-4-К5. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=670280#lZfgVKU UfDB3WXFel> (дата обращения: 18.03.2024).

7. Определение Верховного Суда РФ от 30.06.2020 № 80-КГ20-3. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=634208#WHwgVKU ekZZFEah4> (дата обращения: 18.03.2024).

8. По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е.В. Мокеева: Постановление Конституционного Суда РФ от 13.07.2021 № 35-П. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_390332/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_390332/) (дата обращения: 18.03.2024).

9. О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон от 14.07.2022 № 310-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы

«КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_421888/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_421888/) (дата обращения: 18.03.2024).

10. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 07.10.2009). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_95075/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95075/) (дата обращения: 18.03.2024).

11. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда Рос. Федерации от 23.06.2015 № 25. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_181602/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/) (дата обращения: 18.03.2024).

12. Определение Верховного Суда РФ от 25.08.2015 № 46-КГ15-9. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=439624#SESiVKUeMlrRfKW2> (дата обращения: 18.03.2024).

13. Определение Верховного Суда РФ от 29.11.2016 № 78-КГ16-61. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=484795#NCniVKU2F5XvEaEY1> (дата обращения: 18.03.2024).

14. Решение Арбитражного суда Пензенской области от 15.01.2016 по делу № А49-7016/2015 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/arbitral/doc/RxBR9E7UhMbg/> (дата обращения: 18.03.2024).

15. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 01.08.2018 по делу № А71-3837/2017 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/arbitral/doc/o7vz4QnZAcow/> (дата обращения: 18.03.2024).

16. Апелляционное определение Воронежского областного суда от 11.10.2018 по делу № 33-6865/2018. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOKI&n=260929#4zPjVKUWoPbgyp6O4> (дата обращения: 18.03.2024).

17. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 30.07.2018 по делу № А40-130451/2017 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/arbitral/doc/F9yikQeGrGxO/> (дата обращения: 18.03.2024).

18. Обзор практики применения арбитражными судами статей 178 и 179 Гражданского кодекса Российской Федерации: Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 10.12.2013 № 162. Доступ из справ.-правовой системы «Кон-

сультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_157434/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_157434/) (дата обращения: 18.03.2024).

19. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.10.2017 по делу № А65-9416/2017. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAPS011&n=126042#1MEkVKU6PkzOdUEt1> (дата обращения: 18.03.2024).

20. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2018 по делу № А60-32839/2018. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAPS017&n=208250#9VWkVKUahntUhQEE> (дата обращения: 18.03.2024).

21. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.04.2022 по делу № А40-2217/2021. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=MARB&n=2259384#5FmkVKUwbuZSIQ6v> (дата обращения: 18.03.2024).

22. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.10.2021 по делу № А40-2967/2021. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=MARB&n=2134970#se0IVKUWA9VV9XEh1> (дата обращения: 18.03.2024).

23. Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 02.08.2016 по делу № А38-7309/2015. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAPS001&n=60817#6xEIVKUik0jSG2nB1> (дата обращения: 18.03.2024).

24. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.03.2022 по делу № А42-9158/2021. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAPS013&n=370231#NWVIVKUIpnbriCBP> (дата обращения: 18.03.2024).

25. Савранская Д.Д. Кабальные сделки (часть первая) // Вестник гражданского права. 2016. № 5. С. 110–130.

## **ON THE APPLICATION OF LEGISLATION ON CONTESTED TRANSACTIONS WITH REAL ESTATE**

**A.A. Artemyev, A.V. Ivanova, I.A. Lepekhin**

*Abstract.* The article is devoted to the study of the application of legislation on disputed transactions with real estate. Particular attention is paid to the analysis of domestic judicial practice on the recognition of real estate

*transactions invalid. The article identifies and examines various problems and difficulties in the area under study, both legislative regulation and law enforcement. There are proposals for improving the legislation on contested transactions, which, if implemented, should help stabilize the civil turnover of real estate and solve or minimize some of the problems and difficulties in the area under study.*

**Keywords:** *real estate, transaction, real estate, land, civil law, invalidity of the transaction, disputed transaction, deception, delusion, bonded transaction, contract, claim, protection of rights, bona fide acquirer.*

Об авторах:

АРТЕМЬЕВ Алексей Анатольевич – доктор экономических наук, доцент, проректор по НИИД, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: [aaartemev@rambler.ru](mailto:aaartemev@rambler.ru)

ИВАНОВА Анна Владимировна – магистрант, Институт права и национальной безопасности ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации», Москва; помощник судьи Арбитражного суда Тверской области, Тверь. E-mail: [anna.vladimirovna1006@gmail.com](mailto:anna.vladimirovna1006@gmail.com)

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – кандидат юридических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: [ilja-lepehin@rambler.ru](mailto:ilja-lepehin@rambler.ru)

About the authors:

ARTEMYEV Alexey Anatolyevich – Doctor of Economic Sciences, Associate Professor, Vice-Rector of RaI, Tver State Technical University, Tver. E-mail: [aaartemev@rambler.ru](mailto:aaartemev@rambler.ru)

IVANOVA Anna Vladimirovna – Master's Student, the Institute of Law and National Security of Russian Academy of National Economy and Public Administration under the President of the Russian Federation, Moscow; Assistant Judge of the Arbitration Court of the Tver Region, Tver. E-mail: [anna.vladimirovna1006@gmail.com](mailto:anna.vladimirovna1006@gmail.com)

ЛЕПЕХИН Ilya Alexandrovich – Candidate of Law Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Inventory, Tver State Technical University, Tver. E-mail: [ilja-lepehin@rambler.ru](mailto:ilja-lepehin@rambler.ru)