

ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ НОРМ О НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫХ СДЕЛКАХ К НИЧТОЖНЫМ СДЕЛКАМ 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 правового регулирования ничтожных сделок, затрагиваемых в современном российском законодательстве. Проанализирована соответствующая судебная практика. Выявлены и рассмотрены различные проблемы правоприменительного характера, которые возникают при рассмотрении споров по поводу признания сделок с недвижимым имуществом в качестве ничтожных. Обоснована необходимость дальнейшего развития гражданского законодательства, регулирующего данную сферу правоотношений, даны предложения по его совершенствованию.*

***Ключевые слова:** недвижимость, сделка, недвижимое имущество, земельный участок, гражданское законодательство, недействительность сделки, ничтожная сделка, оспоримая сделка, мнимая сделка, притворная сделка, договор, иск.*

Действующим законодательством предусмотрено деление недействительных сделок на ничтожные и оспоримые (см. ст. 166 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ)) [1]. Ничтожной является сделка, недействительная с момента ее совершения. Такая сделка не порождает юридических последствий, на достижение которых она была направлена. Ничтожность сделок возникает тогда, когда указанное соглашение нарушает требования закона или иного правового акта, посягает на публичные права и интересы, а также на охраняемые законом интересы третьих лиц, но при условии, что из закона не следует его оспоримость. Согласно общему правилу, ничтожная сделка неисцелима (но опять же за исключением случаев, установленных в нормативно-правовом акте (см. п. 1 ст. 165 ГК РФ)). Отметим, что особое место занимают сделки, признаваемые ничтожными по причине их несоответствия требованиям закона или иных правовых актов. Под нарушением требований закона понимается невыполнение императивных норм заключенных и ратифицированных международных договоров, федеральных законов, содержащих нормы гражданского законодательства, и принятых по вопросам совместного ведения Российской Федерации и субъектов РФ иных правовых актов (в частности,

указов Президента РФ и постановлений Правительства РФ). Вместе с тем следует учитывать, что несоответствие сделки законодательству – это не всегда ущемление публичных интересов и возможность оспорить сделку (см. п. 75 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 (ПП ВС РФ от 23.06.2015 № 25) [2]).

Когда императивная норма имеет предписывающий характер, следует руководствоваться ее телеологическим толкованием в соответствии с целями законодательства, а если быть точным, то при установлении императивности такой нормы необходимо учитывать п. 3 и 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» (ПП ВС РФ от 14.03.2014 № 16) [3]. В них указана необходимость в установлении одного из двух моментов:

1) такой нормой будут нарушены охраняемые законом интересы или их баланс, свобода договора;

2) императивность такой нормы законодательно установлена в рамках регулирования определенного вида договорных правоотношений.

Если из телеологического толкования такой нормы не следует ее императивность, то норму следует считать диспозитивной. Так, в случае заключения бессрочного договора аренды, в котором стороны заблокировали возможность отказа от условий договора, предусмотренного ст. 610 ГК РФ, и пропуска срока для оспаривания сделки контрагенты будут связаны заключенным договором. Эта ситуация разъяснена в п. 51 ПП ВС РФ от 23.06.2015 № 25 и п. 12 ПП ВС РФ от 14.03.2014 № 16 следующим образом: если при одностороннем отказе от исполнения обязательства или изменения условий, не предусмотренных законом, не наступают соответствующие последствия, то односторонние сделки считаются ничтожными.

Практика применения ст. 168 ГК РФ в совокупности со ст. 10 ГК РФ возникла из-за необходимости ограничить принцип свободы договора и при отсутствии императивной нормы закона для конкретного поименованного состава стала использоваться ст. 10 ГК РФ. В п. 7 ПП ВС РФ от 23.06.2015 № 25 указано, что в случае если сделкой нарушены положения ст. 10 ГК РФ, она может быть признана недействительной на основании ст. 168 ГК РФ. Вместе с тем положения ст. 10 ГК РФ должны применяться subsidiarily к общим нормам о недействительности сделок. Но иногда в судебной практике совокупность ст. 10 ГК РФ и 168 ГК РФ используется для обхода сроков исковой давности по оспариванию сделок совместно со ссылкой на специальный поименованный состав или тогда, когда сделка стороной исполнялась в обход принципа «эстоппель».

В апелляционном определении судебной коллегии по гражданским делам Орловского областного суда от 29.05.2018 по делу № 33-1233/2018 [4] договор дарения доли в квартире признан ничтожным, так как

совершенная ответчиками сделка является мнимой на основании п. 1 ст. 170 ГК РФ. Этот суд также признал действия сторон по безвозмездному отчуждению имущества с целью затруднения исполнительного производства по решению суда недобросовестным поведением на основании ст. 10 и 168 ГК РФ.

Нужно отметить, что ст. 168 ГК РФ и 10 ГК РФ должны использоваться исключительно для оспаривания сделок, при заключении и реализации которых проявляют или проявили крайнюю недобросовестность, а также таких, которые приносят значительный вред правопорядку из-за того, что в законе отсутствует конкретный, поименованный состав. Следовательно, законодателю следует либо установить конкретные основания для ничтожности и оспоримости сделок, либо возвратиться к прежней редакции ст. 168 ГК РФ, в которой ничтожность считалась общим правилом, а оспоримость применялась в случаях, установленных законом.

В поддержку сделанных выводов следует добавить, что в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.2005 № 11 [5] указывается ничтожность сделок, нарушающих положения ст. 35 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ) [6]. В них заложено императивное предписание, требующее соблюдения принципа единства судьбы при отчуждении земельного участка и построек на нем, находящихся в собственности одного лица.

Представляется, что оспоримость сделок, которая является сейчас общим правилом, установленным в ст. 168 ГК РФ, не только приводит к возникновению проблем правоприменительного характера и различных негативных последствий в рамках института права собственности, но и в некоторой степени дестабилизирует гражданский оборот. Данную ситуацию в некотором роде спасают положения ст. 273, 572, 652 ГК РФ, 35 ЗК РФ, ст. 69 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [7], 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» [8]. Из этих нормативно-правовых документов следует, что при отчуждении постройки к новому собственнику должно перейти право на земельный участок под ней или право, на основании которого новый собственник постройки сможет ею пользоваться.

Актуальность рассматриваемого вопроса подтверждается судебной практикой. Так, в Определении Верховного Суда РФ от 21.06.2022 по делу № А46-23123/2020 [9] суд отменил решения трех инстанций из-за раздельного отчуждения собственником нежилого помещения по договору купли-продажи и дарение доли в праве общей долевой собственности супругов на земельный участок, а также последующий раздел здания на еще одиннадцать помещений и их отчуждение нескольким лицам в связи с тем, что не соблюден принцип единства судьбы. Указанный суд обратил

внимание на то, что даже если в договоре купли-продажи отсутствует указание на одновременное отчуждение доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, применению подлежат нормы гражданского законодательства, подчеркивающие необходимость соблюдения вышеназванного принципа.

В п. 3 ПП ВС РФ от 14.03.2014 № 16 с учетом применения состава ст. 168 ГК РФ появились выражения «явно выраженный запрет» и «нарушение существа законодательного регулирования» [10]. Позже в соответствии с п. 74 ПП ВС РФ от 23.06.2015 № 25 суды стали считать последнее самостоятельным основанием, которое может запустить механизм оспаривания сделки по ст. 168 ГК РФ, что также ведет к дестабилизации сложившейся судебной практики и расширению судебного усмотрения во время квалификации сделки, нарушающей существо законодательного регулирования. В случае с «явно выраженным запретом» ситуация более понятная, так как он может быть установлен путем телеологического толкования. В целом данные положения только усложняют ситуацию, так как для признания сделки недействительной следует сослаться на ст. 168 ГК РФ, выступающую и как общее положение, и как дополнительный нормативный акт, в котором содержатся нормы, указывающие ничтожность сделки в каждом конкретном случае.

Следовательно, представляется необходимым в положения ст. 168 ГК РФ добавить, что сделка будет признаваться ничтожной только при нарушении запрета, прямо выраженного или вытекающего из закона.

Другим (довольно распространенным) видом ничтожных сделок являются сделки, совершенные с целью, противоречащей основам правопорядка и нарушающей нормы нравственности.

На практике долгое время преобладал подход, при котором норма ст. 169 ГК РФ рассматривалась как квалифицированный состав ст. 168 ГК РФ, но после реформы ст. 169 ГК РФ в 2013 г. в части последствий недействительности сделки, которые предусматривали изъятие всего полученного по сделке в доход государства, различить данные составы стало намного труднее, так как диспозиция нормы ст. 169 ГК РФ, по сути, «поглощает» диспозицию ст. 168 ГК РФ.

Реализация наказаний за совершенные преступления должна проходить в публично-правовой плоскости, а не в гражданско-правовой. При этом отметим, что в действующей редакции ст. 169 ГК РФ все-таки содержится указание на применение публично-правового аспекта, но в случаях, предусмотренных специальным законодательством.

Типичным примером нормы обозначенного законодательства, связанного со спорами, касающимися недвижимого имущества, является отчуждение недвижимости законными представителями несовершеннолетнего ребенка в ущерб его интересам (см. п. 17 ПП ВС РФ от 23.06.2015 № 25, п. 1 ст. 65 Семейного кодекса РФ (СК РФ)) [11]. Так, согласно

апелляционному определению Московского областного суда от 12.09.2018 по делу № 33-24874/2018 [12], договор дарения доли в праве общей долевой собственности на квартиру был признан недействительным в связи с ее безвозмездным отчуждением ответчиком третьему лицу, что нарушает ст. 61 и 65 СК РФ, а именно ущемляет жилищные права ребенка.

Под иными последствиями следует понимать санкции уголовного и административного права [13].

В п. 85 ПП ВС РФ от 23.06.2015 № 25 дается разъяснение по поводу необходимости доказывания умысла одной из сторон сделки и нацеленности на нарушение основ правопорядка или норм нравственности. Необходимость доказывания умысла в данном составе недействительности сделки кажется излишней, так как нормами специального законодательства уже подразумевается антисоциальность подобных сделок.

На данный момент существуют три подхода к составу недействительности, установленные ст. 169 ГК РФ. В рамках первого указанная статья применима только в случаях, когда сделка противоречит императивным нормам закона. При втором подходе она используется в случаях противоречия сделок основам нравственности и принципам права при отсутствии в законе норм, с помощью которых возможно такое оспаривание.

Что следует понимать под основами правопорядка или нравственности? Для определения указанных категорий следует учитывать принципы и ценности, сложившиеся в рамках конкретного общества и отраженные в законодательстве, хотя, по мнению И.А. Покровского, закон не должен содержать норм, оценка которых зависит от судебного усмотрения [14].

В п. 85 ПП ВС РФ от 23.06.2015 № 25 разъяснено, что под нарушением основ правопорядка и нравственности следует понимать заключение сделок, нарушающих организацию гражданского общества в общественной, политической и экономической сферах, его нравственные устои, а также направленных на отчуждение объектов, ограниченных в гражданском обороте.

Сама незаконность сделки не подразумевает наличия у правонарушителя антисоциальной цели (см. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 2 [15]).

Согласно третьему подходу, ст. 169 ГК РФ применима в обоих случаях, описанных выше, что может привести к неопределенности в разграничении положений ст. 168 и 169 ГК РФ. Отсюда следует вывод, что Верховный Суд РФ преимущественно придерживается именно третьего подхода, так как на частное право влияет система основополагающих принципов, установленных Конституцией РФ [16].

Представляется, что сохранение изъятия всего полученного по противоправной сделке в доход государства является оправданной мерой.

Целесообразно только оговорить в ст. 169 ГК РФ, что указанная санкция должна применяться, помимо прочего, в случаях, когда затруднено или невозможно использование иных публично-правовых средств защиты. В соответствующую статью также может быть включено положение о возможности суда не применять общие последствия недействительности сделки, если это не соответствует в конкретном случае основам правопорядка и нравственности.

Особое место среди ничтожных сделок занимают мнимые и притворные. В п. 86 ПП ВС РФ от 23.06.2015 № 25 разъяснено, что сделка, совершенная сторонами без намерения создать определенные правовые последствия, считается мнимой и на этом основании ничтожной.

Квалифицировать сделку как мнимую (см. п. 1 ст. 170 ГК РФ) можно, если стороны длительное время не осуществляют исполнение по ней или в случаях имитации ее исполнения. Так, суд одной из областей РФ признал договор дарения недействительным в связи с отсутствием распоряжения недвижимым имуществом после совершения сделки и с учетом того обстоятельства, что даритель продолжал проживать в жилом помещении, используя земельный участок (см. апелляционное определение Свердловского областного суда от 09.02.2023 по делу № 33-2726/2023 [17]).

При квалификации сделки как мнимой нужно установить фактические отношения сторон (см. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 24.08.2022 № 88-12177/2022 по делу № 2-470/2021 [18]), а также наличие умысла сторон (а именно стремление к совершению такой сделки). Мнимость сделки является определяющим фактором при квалификации волеизъявления (наряду с наличием иных дефектов сделки).

В п. 86 ПП ВС РФ от 23.06.2015 № 25 отмечается, что даже при государственной регистрации прав на недвижимое имущество описанное обстоятельство позволит признать сделку недействительной. Так, сделка сторон, касающаяся купли-продажи недвижимого имущества, была признана судом мнимой, потому что стороны лишь для вида зарегистрировали переход права собственности, но не произвели по ней встречное исполнение (см. Апелляционное определение Московского городского суда от 26.04.2019 по делу № 33-19563/2019 [19]).

Стоит отметить, что некоторые авторы в качестве последствия признания сделок ничтожными на основании п. 1 ст. 170 ГК РФ предлагают ввести компенсацию, так как считают, что реституция не всегда возможна, поскольку сделка не всегда действительно исполняется [20]. Вместе с тем для упрощения отнесения сделки к мнимым следует разработать перечень обстоятельств, которые указывают на такое ее свойство. К этим факторам можно отнести анализ занижения цены в

договоре, совершение сделки сразу после обращения взыскания на имущество, родственные связи участников сделки и т. д.

Что касается признания сделки притворной, то в п. 87 ПП ВС РФ от 23.06.2015 № 25 разъяснено, что прикрываемая и прикрывающая сделки не обязательно должны быть различны, то есть могут быть аналогичны, но совершены на иных условиях. При квалификации таких сделок должна быть доказана ничтожность умысла обеих сторон, направленного на наступление иных правовых последствий и прикрывающего истинную волю сторон сделки (см. п. 7 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 3 [21]). Так, в Постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 23.01.2020 по делу № А07-22814/2017 [22] прикрываемые сделки, совершенные в нарушение установленных законодательством норм о торгах, были признаны ничтожными на основании ст. 168 ГК РФ, а прикрывающие сделки купли-продажи – притворными. В рамках другого дела Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 25.01.2016 по делу № А40-41070/14 суд признал прикрываемую крупную сделку, совершенную в отсутствие согласия общего собрания учредителей общества, ничтожной, а прикрывающую сделку купли-продажи недвижимости по заниженной цене – притворной.

Таким образом, судами в каждом конкретном случае дается оценка форме договоров, целям сделки, устанавливается злоупотребление правом сторонами [23].

Из Постановления Восьмого арбитражного апелляционного суда от 06.04.2023 по делу № А46-2800/2021 [24] следует, что цепочка сделок может квалифицироваться как единый договор и быть признана притворной, если все сделки совершены в течение короткого срока (см. п. 88 ПП ВС РФ от 23.06.2015 № 25).

В соответствии с п. 2 ст. 170 ГК РФ к прикрываемой сделке применяются правила соответствующего сделки состава, установленного в законе. Например, если договор дарения прикрывает возмездное отчуждение доли без преимущественного права покупки, такая сделка будет квалифицироваться как притворная и будет признана ничтожной. К прикрываемой сделке прилагаются положения ст. 250 ГК РФ о преимущественном праве покупки [25], а к притворным сделкам – положения ст. 167 ГК РФ о реституции согласно общему правилу.

В случае возникновения сложностей с квалификацией сделок в качестве притворных при заключении сторонами, например, непоименованных договоров, лежащих в основе прикрываемых и прикрывающих сделок, следует использовать правила п. 2 ст. 421 ГК РФ аналогично как в законе.

Особую группу ничтожных сделок образуют совершенные лицами, признанными недееспособными, а также малолетними (детьми до 14 лет) (ст. 171 и 172 ГК РФ).

Для признания сделки согласно ст. 171 ГК РФ недействительной недееспособность гражданина должна быть установлена в судебном порядке (см. п. 1 ст. 29 ГК РФ).

Если недееспособный гражданин совершает сделку, предусмотренную несколькими составами ГК РФ, то следует учитывать, что ничтожность превалирует над оспоримостью. В отношении последствий недействительности по таким сделкам в пп. 80 и 81 ПП ВС РФ от 23.06.2015 № 25 и п. 1 ст. 171 ГК РФ установлена обязанность дееспособной недобросовестной стороны возместить другой реальный ущерб. Аналогичное правило применяется к сделкам несовершеннолетних (детей до 14 лет).

Имущество, отчужденное недееспособным гражданином, может быть истребовано у другого лица в обход добросовестности приобретателя. В данном случае исковая давность начинается с момента, когда законный представитель или органы опеки узнали или должны были узнать о сделке (см. п. 2 ПП ВС РФ от 29.09.2015 № 43 [26]). При этом данный срок может быть восстановлен, если он пропущен в связи с ненадлежащим исполнением опекуном своих обязанностей. Пункт 2 ст. 171 ГК РФ допускает конвалидацию такого рода сделок по иску опекуна, если сделка приносит или принесет выгоду недееспособному гражданину, а также при отсутствии иных пороков сделки. Соответственно, такая сделка становится действительной с момента ее совершения.

В п. 17 ПП ВС РФ от 23.06.2015 № 25 указана ничтожность сделки, совершенной с недвижимым имуществом от имени малолетнего и приносящей ущерб его интересам (см. ст. 65 СК РФ, ст. 169 ГК РФ). В судебной практике данные статьи применяются нечасто и только при совершении сделки самим малолетним. В случае когда сделка заключается законным представителем без согласия органа опеки и попечительства (см. ст. 28 ГК РФ и 37 ГК РФ), такая сделка будет квалифицироваться по ст. 173.1 ГК РФ. Конвалидация данных сделок возможна, только если она совершена к выгоде малолетнего.

Отдельного внимания заслуживают ничтожные сделки, совершенные с имуществом, распоряжение которым запрещено или ограничено.

До введения в ГК РФ ст. 174.1 отчуждение должником имущества в нарушение запрета, наложенного судом или судебным приставом-исполнителем, признавалось недействительной сделкой на основании ст. 168 ГК РФ. Изменения претерпела также и ст. 334 ГК РФ, в п. 5 которой добавили еще одно основание возникновения залога в силу закона: указано, что кредитор, в чью пользу наложен арест на имущество, является залогодержателем такого имущества, что на практике стало именоваться судебным залогом. Стоит отметить, что в п. 1 ст. 174.1 ГК РФ

законодатель отсылает к ст. 180 ГК РФ, посвященной недействительности части сделки, тогда как в п. 2 данной статьи использована формулировка «не препятствует реализации прав», что говорит об иной правовой природе конструкции. Таким образом, в анализируемой статье выражено такое свойство вещных прав, как право следования, когда кредитор вправе обратиться с иском на вещь независимо от того, что она находится у третьих лиц [27].

В ст. 80 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» [28] указано, что арест подразумевает ограничение распоряжением имуществом должника, а в некоторых случаях ограничение права пользования или изъятие этого имущества. Вместе с тем положения ст. 174.1 ГК РФ являются абсолютной мерой, накладывающей запрет только на распоряжение имуществом, но не на пользование им.

Залог по своей сути выступает способом обеспечения исполнения обязательств, а арест имущества – иском, в силу чего их отождествление невозможно.

В п. 5 ст. 334 ГК РФ указано, что залог возникает с момента вступления в силу решения суда, в абз. 2 же п. 94 ПП ВС РФ от 23.06.2015 № 25 разъяснено, что с такого момента появляется право на иск об обращении с иском на арестованное имущество, а в абз. 3 п. 94 ПП ВС РФ от 23.06.2015 № 25 написано, что в случае если залогодержателей несколько, очередность их удовлетворения обуславливается датой возникновения залога, при аресте – с даты наложения ареста, в отношении недвижимого имущества – с момента внесения записи в ЕГРН. Из данных положений вытекает ретроспективность залога, то есть его возникновение не с даты вступления в силу решения суда, а с даты наложения ареста.

Вышеприведенные разъяснения Пленума решают проблему отчуждения недвижимости должником до вступления в силу решения суда и момента наложения ареста, следуя ретроспективности залога; после вступления в силу решения суда будут считать, что третьему лицу переходит право собственности на имущество, которое обременено залогом.

Из анализа ст. 174.1 и 334 ГК РФ следует, что для возникновения залога на основании закона недостаточно вступившего в силу решения суда, а также наложенного в качестве обеспечительной меры ареста, а именно необходим факт нарушения запрета.

Существует теория, что положения ст. 174.1 ГК РФ, говорящие о недействительности распоряжения, совершенного в нарушение запрета, тождественны относительно недействительным сделкам в отношении их сторон, для остальных лиц сделка действительна [29], что соотносится с

оспоримыми сделками [30]. Но тогда относительная ничтожность должна защищать интересы лица независимо от сроков оспаривания.

Довод об относительной недействительности возникает из-за того, что для кредитора сделка абстрактно не существует, она ничтожна, но если сделка вызывает те последствия, на которые она направлена, то она действительна. Таким образом, сделки, совершаемые в нарушение положений ст. 174.1 ГК РФ, являются полностью действительными.

В п. 97 ПП ВС РФ от 23.06.2015 № 25 обозначены случаи, на которые положения п. 2 ст. 174.1 ГК РФ не распространяются (например, наложение ареста по требованиям, предполагающим возврат в натуре имущества, в отношении которого наложен этот арест, в частности, об истребовании имущества из чужого незаконного владения (см. ст. 301 ГК РФ), о возврате индивидуально-определенного имущества, переданного по недействительной сделке (см. ст. 167 ГК РФ), об отобрании индивидуально-определенной вещи у должника (см. ст. 398 ГК РФ), а также о возвращении имущества, составляющего неосновательное обогащение приобретателя (см. ст. 1104 ГК РФ)). Следовательно, в случае когда собственник во избежание исполнения решения суда по иску первого покупателя отчуждает арестованную недвижимость иному покупателю, которому известно о нарушении обязательств, и положения ст. 174.1 и 334 ГК РФ не применяются (п. 97 ПП ВС РФ от 23.06.2015 № 25), сделка может быть признана ничтожной на основании ст. 10 и 168 ГК РФ.

Несмотря на то что норма ст. 174.1 ГК РФ является отсылочной и бланкетной (а это приводит к определенным сложностям в установлении соответствующих запретов в иных нормативно-правовых актах), в целом механизмы, заложенные ст. 174.1 ГК РФ, способствуют реализации положений документа «Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации» [32] в плане сокращения оснований для признания сделок ничтожными, когда недействительность сделки заменяется конструкцией залога, то есть данное сокращение также помогает защитить добросовестного приобретателя.

Можно констатировать, что гражданское законодательство, в том числе регулирующее сферу недействительности сделок с недвижимым имуществом, в последние годы активно развивается. Однако в рассмотренной сфере правоотношений имеются различные проблемы правоприменительного характера, требующие разрешения, необходимо дальнейшее совершенствование правового регулирования сделок с недвижимым имуществом и условий признания их недействительными.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): [принят Гос. Думой 21.10.1994] // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда Рос. Федерации от 23.06.2015 № 25 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://legalacts.ru/doc/postanovlenie-plenuma-verkhovnogo-suda-rf-ot-23062015/> (дата обращения: 11.04.2023).
3. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14 марта 2014 г. № 16 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2014. № 5. URL: <https://zakon.ru/publication/igzakon/5273> (дата обращения: 11.04.2023).
4. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Орловского областного суда от 29.05.2018 по делу № 33-1233/2018 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://actofact.ru/case-57OS0000-33-1233-2018-2018-04-24-0-1/> (дата обращения: 11.04.2023).
5. О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства: Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 24.03.2005 № 11 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/law/postanovlenie-plenuma-vas-rf-ot-24032005-n/> (дата обращения: 11.04.2023).
6. Земельный кодекс Российской Федерации: [принят Гос. Думой 28.09.2001] // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
7. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федер. закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-16071998-n-102-fz-ob/> (дата обращения: 12.04.2023).
8. О приватизации государственного и муниципального имущества: Федер. закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-21122001-n-178-fz-o/> (дата обращения: 12.04.2023).
9. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 21.06.2022 по делу № А46-23123/2020 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-sudebnoi-kollegii-po-ekonomicheskim-sporam-verkhovnogo-suda-rossiiskoi-federatsii-ot-21062022-n-304-es22-2566-po-delu-n-a46-231232020/> (дата обращения: 12.04.2023).
10. Ем В.С. Ничтожность сделок по действующему гражданскому законодательству // Вестник гражданского права. 2018. Т. 18. № 4. С. 12–45.
11. Семейный кодекс Российской Федерации: [принят Гос. Думой 08.12.1995] [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/proxu/ips/?docbody&nd=102038925> (дата обращения: 12.04.2023).

12. Апелляционное определение Московского областного суда от 12.09.2018 по делу № 33-24874/2018. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOCN&n=1024640#e5HbRJU0YzJ1yxb71> (дата обращения: 12.04.2023).

13. Лакоценина Н.М. О соотношении недействительности притворных сделок и смежных с ними сделок: общее и особенное // Современный юрист. 2020. № 4 (33). С. 44–53.

14. Егоров А.В. Сделки, противные основам правопорядка и нравственности: в России и за рубежом // Трансграничный торговый оборот и право: сборник статей и эссе / сост. и науч. ред.: А.И. Муранов, В.В. Плеханов. М.: ООО «Инфотропик Медиа», 2013. С. 41–66.

15. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_201474/b1a0a61d5b7d0f6a48a21f5e1df1144d943f7b2d/ (дата обращения: 12.04.2023).

16. Конституция Российской Федерации: [принята всенародным голосованием 12.12.1993] [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://duma.gov.ru/legislative/documents/constitution/> (дата обращения: 12.04.2023).

17. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 09.02.2023 по делу № 33-2726/2023. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOUR&n=279285#wxBiRJUPPMj5WXcA> (дата обращения: 12.04.2023).

18. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 24.08.2022 № 88-12177/2022 по делу № 2-470/2021. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ003&n=66389#zYfiRJUQtbtHCJrC2> (дата обращения: 12.04.2023).

19. Апелляционное определение Московского городского суда от 26.04.2019 по делу № 33-19563/2019. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOCN&n=1161104#c94jRJUgaML6jmDI1> (дата обращения: 12.04.2023).

20. Гутников О.В. Недействительные сделки в гражданском праве (теория и практика оспаривания). 3-е изд., испр. и доп. М.: Статут, 2007. С. 196–206.

21. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 3 (2019) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.11.2019). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_338859/ (дата обращения: 12.04.2023).
22. Постановление от 23.01.2020 по делу № А07-22814/2017 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/arbitral/doc/yt9t6VAZRj5n/> (дата обращения: 12.04.2023).
23. Габов А.В. Притворные сделки в отечественном праве: история и современность // Государство и право. 2021. № 2. С. 49–64.
24. Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 06.04.2023 № 08АП-614/2023 по делу № А46-2800/2021. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAPS008&n=158401#KQfmRJUMpx4L0ohv> (дата обращения: 12.04.2023).
25. Лаптев В.А., Фейзрахманова Д.Р. Правовая квалификация «прикрываемой сделки» и вытекающие из нее юридические факты // Журнал российского права. 2023. № 11. С. 38–49.
26. О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности: Постановление Пленума Верховного Суда Рос. Федерации от 29.09.2015 № 43 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.vsrfr.ru/documents/own/8453/> (дата обращения: 13.04.2023).
27. Вишневецкий А.А. Залоговое право: учебное и практическое пособие. М.: БЕК, 1995. 178 с.
28. Об исполнительном производстве: Федер. закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-02102007-n-229-fz-ob/> (дата обращения: 13.04.2023).
29. Громов А.А., Егоров А.В. Практический комментарий к первому и второму блокам изменений в ГК РФ: самые значимые поправки. М.: Актион-Медиа, 2014. 176 с.
30. Новицкий И.Б. Сделки. Исковая давность. М.: Госюриздат, 1954. 248 с.
31. Иванова А.В., Лепехин И.А. Мнимые и притворные сделки с недвижимым имуществом // Приднепровский научный вестник. 2024. Т. 3. № 4. С. 92–95.
32. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант». Источник: <https://base.garant.ru/12176781/> (дата обращения: 13.04.2023).

PECULIARITIES OF APPLICATION OF RULES ON INVALID TRANSACTIONS TO NULL AND VOID TRANSACTIONS WITH REAL ESTATE

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

***Abstract.** The article is devoted to the study of the issues of legal regulation of void transactions affected by modern Russian legislation. The relevant judicial practice has been analyzed. Various problems of a law enforcement nature that arise when considering disputes over the recognition of real estate transactions as void have been identified and considered. The necessity of further development of civil legislation regulating this sphere of legal relations is substantiated, and proposals for its improvement are given.*

***Keywords:** real estate, transaction, real property, land, civil law, invalidity of the transaction, null and void transaction, disputed transaction, imaginary transaction, mock transaction, contract, claim.*

Об авторах:

АРТЕМЬЕВ Алексей Анатольевич – доктор экономических наук, доцент, проректор по НИИД, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: 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

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – кандидат юридических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: 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

IVANOVA Anna Vladimirovna – Graduate 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

LEPEKHIN 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