

**Постановление Конституционного Суда РФ от 03.10.2023 N 46-П "По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 5 части 2 статьи 14 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" в связи с жалобой гражданки Т.В. Солодовниковой"**

**КОНСТИТУЦИОННЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Именем Российской Федерации**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**от 3 октября 2023 г. N 46-П**

**ПО ДЕЛУ О ПРОВЕРКЕ КОНСТИТУЦИОННОСТИ  
ПУНКТА 1 СТАТЬИ 131 ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ И ПУНКТА 5 ЧАСТИ 2 СТАТЬИ 14 ФЕДЕРАЛЬНОГО  
ЗАКОНА "О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ"  
В СВЯЗИ С ЖАЛОБОЙ ГРАЖДАНКИ Т.В. СОЛОДОВНИКОВОЙ**

Конституционный Суд Российской Федерации в составе Председателя В.Д. Зорькина, судей А.Ю. Бушева, Л.М. Жарковой, С.М. Казанцева, С.Д. Князева, А.Н. Кокотова, Л.О. Красавчиковой, С.П. Маврина, Н.В. Мельникова, В.А. Сивицкого,

руководствуясь [статьей 125 \(пункт "а" части 4\)](#) Конституции Российской Федерации, [пунктом 3 части первой, частями третьей и четвертой статьи 3, частью первой статьи 21, статьями 36, 47.1, 74, 86, 96, 97 и 99](#) Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации",

рассмотрел в заседании без проведения слушания дело о проверке конституционности [пункта 1 статьи 131](#) ГК Российской Федерации и [пункта 5 части 2 статьи 14](#) Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости".

Поводом к рассмотрению дела явилась жалоба гражданки Т.В. Солодовниковой. Основанием к рассмотрению дела явилась обнаружившаяся неопределенность в вопросе о том, соответствуют ли [Конституции](#) Российской Федерации оспариваемые заявительницей законоположения.

Заслушав сообщение судьи-докладчика А.Ю. Бушева, исследовав представленные документы и иные материалы, Конституционный Суд Российской Федерации установил:

1. Гражданка Т.В. Солодовникова оспаривает конституционность следующих законоположений:

[пункта 1 статьи 131](#) ГК Российской Федерации, согласно которому право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней; регистрации подлежат право собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных данным [Кодексом](#) и иными законами;

[пункта 5 части 2 статьи 14](#) Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" о том, что основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются вступившие в законную силу судебные акты.

1.1. Решением от 11 марта 2022 года Экономический арбитраж Северо-Кавказского округа - третейский суд для разрешения конкретного спора разделил земельный участок между Т.В. Солодовниковой и гражданкой Б., прекратил право общей долевой собственности на него и признал за каждой из сторон право единоличной собственности на часть участка.

Прохладненский районный суд Кабардино-Балкарской Республики определением от 29 апреля 2022 года отказал Т.В. Солодовниковой в выдаче исполнительного листа на

принудительное исполнение указанного решения. Ссылаясь на [пункт 1 статьи 131](#) ГК Российской Федерации и [пункт 5 части 2 статьи 14](#) Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости", суд отметил, что рассмотрение вопроса о праве собственности на недвижимое имущество относится к исключительной компетенции государственных судов, поскольку правоотношение, связанное с регистрацией этого права, имеет публично-правовой характер, а решение, обязывающее к осуществлению соответствующих действий, - публично-правовые последствия. Обход законодательства о регистрации прав на недвижимость может расцениваться как нарушение основополагающих принципов российского права. Создание же видимости частнопроводного спора с отнесением его на рассмотрение третейского суда, чтобы получить формальные основания для регистрации права на недвижимое имущество, влечет подмену законных функций государственных органов, противоречит публичному порядку Российской Федерации и является основанием для отказа в выдаче исполнительного листа.

С такой мотивировкой согласился судья Пятого кассационного суда общей юрисдикции (определение от 29 августа 2022 года). Судья Верховного Суда Российской Федерации отказал Т.В. Солодовниковой в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам этого суда (определение от 4 октября 2022 года), с чем согласился и заместитель его Председателя (письмо от 21 ноября 2022 года).

1.2. По мнению Т.В. Солодовниковой, оспариваемые законоположения не соответствуют [статьям 45 \(часть 2\) и 46 \(часть 1\)](#) Конституции Российской Федерации, поскольку по смыслу, придаваемому им правоприменительной практикой, препятствуют выдаче государственным судом исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда по спору о праве собственности на недвижимое имущество.

Таким образом, с учетом [статей 36, 74, 96 и 97](#) Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации" [пункт 1 статьи 131](#) ГК Российской Федерации и [пункт 5 части 2 статьи 14](#) Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" образуют предмет рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации по настоящему делу постольку, поскольку в системе действующего правового регулирования и по смыслу, придаваемому им в практике судов общей юрисдикции, они служат основанием для решения вопроса об условиях, при которых по результатам рассмотрения третейским судом спора о праве собственности на недвижимое имущество допускается отказ государственного суда в выдаче исполнительного листа для государственной регистрации такого права со ссылкой на противоречие публичному порядку Российской Федерации.

2. [Конституция](#) Российской Федерации гарантирует государственную, включая судебную, защиту прав и свобод и одновременно закрепляет право каждого защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом ([статьи 45 и 46](#)). К числу общепризнанных в современном демократическом обществе способов разрешения гражданско-правовых споров - проистекающих из свободы договора, которой наряду с автономией воли участников предпринимательской и иной экономической деятельности обусловлены диспозитивные начала гражданско-правовых и гражданско-процессуальных отношений, - относится третейский суд: международный или внутренний, постоянно действующий либо образованный для решения конкретного спора (ad hoc).

Обращаясь в ряде своих решений к вопросу о статусе третейского суда и о его компетенции по разрешению споров, вытекающих из гражданских правоотношений (арбитрабельность споров), Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что третейские суды, будучи альтернативной формой защиты права и действуя в качестве институтов гражданского общества, наделены публично значимыми функциями, но не входят в российскую судебную систему и не осуществляют судебную власть. Стороны спора, заключая соглашение о его передаче на рассмотрение третейского суда и реализуя

тем самым свое право на свободу договора, добровольно соглашаются подчиниться правилам, установленным для такого суда, чье решение обязательно для сторон на основе добровольного исполнения, а принудительное исполнение находится за пределами третейского разбирательства и является задачей государственных судов и органов принудительного исполнения. При этом право на судебную защиту - полную, эффективную и своевременную - обеспечивается возможностью обратиться в предусмотренных законом случаях в государственный суд, в частности путем подачи заявления об отмене решения третейского суда либо о выдаче исполнительного листа на его принудительное исполнение ([Постановление](#) от 26 мая 2011 года N 10-П, определения от 26 октября 2000 года [N 214-О](#), от 15 мая 2001 года [N 204-О](#), от 20 февраля 2002 года [N 54-О](#), от 4 июня 2007 года [N 377-О-О](#) и др.).

Применительно к гражданско-правовым спорам о правах на недвижимое имущество [Постановлением](#) от 26 мая 2011 года N 10-П Конституционный Суд Российской Федерации признал не противоречащими [Конституции](#) Российской Федерации взаимосвязанные положения [пункта 1 статьи 11](#) ГК Российской Федерации, [пункта 2 статьи 1](#) Федерального закона от 24 июля 2002 года N 102-ФЗ "О третейских судах в Российской Федерации", [статьи 28](#) Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", [пункта 1 статьи 33](#) и [статьи 51](#) Федерального закона от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", поскольку по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования **они допускают рассмотрение третейскими судами таких гражданско-правовых споров (в том числе об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке)** и государственную регистрацию соответствующих прав на основании решений третейских судов. Вместе с тем Федеральный [закон](#) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" утратил силу на основании Федерального [закона](#) от 3 июля 2016 года N 361-ФЗ, а удостоверение прав на недвижимость стало осуществляться в соответствии с Федеральным [законом](#) "О государственной регистрации недвижимости", который вступил в силу в основной своей части с 1 января 2017 года и в дальнейшем претерпел многочисленные изменения.

В рамках реформы третейского разбирательства, проведенной после вынесения названного [Постановления](#), принят Федеральный [закон](#) от 29 декабря 2015 года N 382-ФЗ "Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации", и со дня его вступления в силу нормы Федерального [закона](#) "О третейских судах в Российской Федерации" не подлежат применению, за исключением арбитража, начатого и не завершеного до этого дня. Одним из нововведений реформы стало закрепление в [статье 43](#) Федерального закона "Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации" предписания о том, что **выдача исполнительного листа во всех случаях - и при отсутствии необходимости в принудительном приведении в исполнение арбитражного решения исходя из правовой природы заявленных требований - выступает обязательным условием для осуществления действий по внесению сведений в публично значимые реестры, в том числе для государственной регистрации прав на недвижимость.** В Федеральный же [закон](#) "О государственной регистрации недвижимости" такое основание для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в соответствующем реестре, как решения третейских судов, по которым выданы исполнительные листы в соответствии с вступившими в законную силу судебными актами судов общей юрисдикции или арбитражных судов, вместе с этими листами ([пункт 5.1 части 2 статьи 14](#)), **введено лишь Федеральным [законом](#) от 30 апреля 2021 года N 120-ФЗ.** Это свидетельствует об имевшей место в течение нескольких лет рассогласованности законодательного регулирования, которая могла создавать почву для сомнений относительно гарантий права на передачу спора о правах на недвижимость в третейский суд.

3. Гражданский процессуальный [кодекс](#) Российской Федерации, регламентируя основания для отмены решения третейского суда либо для отказа в выдаче исполнительного листа на принудительное его исполнение, применяемые государственным судом ex officio, относит к ним установление того, что спор, рассмотренный третейским судом, в силу федерального закона не может быть предметом третейского разбирательства, и того, что решение третейского суда и приведение его в исполнение противоречат публичному порядку Российской Федерации ([часть четвертая статьи 421](#) и [часть четвертая статьи 426](#)). Так же сформулированы основания к отказу в признании решения третейского суда арбитражным судом ([часть 4 статьи 233](#) и [часть 4 статьи 239](#) АПК Российской Федерации).

3.1. Федеральный [закон](#) "Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации" определяет в [части 3 статьи 1](#), аналогичной ранее действовавшему [пункту 2 статьи 1](#) Федерального закона "О третейских судах в Российской Федерации", что в арбитраж (третейское разбирательство) по соглашению сторон могут передаваться споры между сторонами гражданско-правовых отношений, если иное не предусмотрено федеральным законом. Федеральным [законом](#) от 29 декабря 2015 года N 409-ФЗ Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации дополнен [статьей 22.1](#), согласно которой (в действующей редакции) на рассмотрение третейского суда могут быть переданы не только споры, возникающие из гражданско-правовых отношений, но и некоторые индивидуальные трудовые споры спортсменов, тренеров в профессиональном спорте и спорте высших достижений.

Указание на гражданско-правовой характер спора как на критерий его возможного разрешения посредством третейского разбирательства означает, что в системе действующего регулирования (равно как и в силу норм, действовавших до вышеозначенной реформы) **не допускается передача на рассмотрение третейского суда споров, возникающих из административных и иных публичных правоотношений, а также дел, рассматриваемых в порядке особого производства и не отвечающих традиционным признакам споров о праве (дел об установлении фактов, имеющих юридическое значение, и др.)**. Такое ограничение компетенции третейских судов связано с природой гражданских правоотношений, в основе которых - как следует из [статей 8, 19, 34](#) и [35](#) Конституции Российской Федерации и [статьи 1](#) ГК Российской Федерации - равенство их участников, неприкосновенность собственности, свобода договора, недопустимость произвольного вмешательства в частные дела, беспрепятственное осуществление гражданских прав, судебная защита и восстановление нарушенных прав ([Постановление](#) Конституционного Суда Российской Федерации от 26 мая 2011 года N 10-П).

Причем для отдельных категорий споров, возникающих из отношений гражданско-правового характера, введены запрет на передачу в арбитраж или специальные правила его проведения (например, для корпоративных споров). **Так, к числу неарбитрабельных споров [часть вторая статьи 22.1](#) ГПК Российской Федерации относит, в частности, споры, возникающие из семейных и наследственных отношений, из отношений, регулируемых законодательством о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, споры о возмещении вреда, причиненного жизни и здоровью ([пункты 2, 4, 6](#) и [7](#)).** Как следует из [пункта 10](#) части второй той же статьи, предусмотренный ею перечень исчерпывающим не является, но случаи, когда иные споры не могут передаваться в третейский суд, должны быть прямо указаны в федеральном законе. Избранная законодателем формулировка, сообщая его волю по вопросу об определении категорий неарбитрабельных споров (предполагающую прямое, т.е. очевидное и недвусмысленное их установление, к тому же исключительно в федеральном законе - в отличие от более распространенного в нормативных актах юридико-технического способа, допускающего исключения из общего правила: "если иное не предусмотрено..."), ориентирует правоприменителя, включая суды,

на устойчивость круга споров, подведомственных третейским судам, на недопустимость произвольного расширительного толкования перечня исключений. Аналогичная формулировка использована и в [статье 33](#) АПК Российской Федерации.

**Ни данные процессуальные кодексы, ни иные федеральные законы непосредственно не исключают рассмотрения третейскими судами споров о правах на недвижимое имущество, равно как и не вводят для арбитража по таким спорам специальных требований.** Отсутствует запрет на третейское разбирательство в отношении каких-либо категорий споров, в том числе споров о правах на недвижимое имущество, и в оспариваемых Т.В. Солодовниковой [пункте 1 статьи 131](#) ГК Российской Федерации и [пункте 5 части 2 статьи 14](#) Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости", приведенных государственными судами в обоснование отказа выдать ей исполнительный лист.

Из возможности разрешения третейскими судами споров о признании прав на недвижимое имущество исходит Пленум Верховного Суда Российской Федерации, который в [пункте 56](#) постановления от 10 декабря 2019 года N 53 "О выполнении судами Российской Федерации функций содействия и контроля в отношении третейского разбирательства, международного коммерческого арбитража" разъяснил, что **судам следует принимать к рассмотрению заявления о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда, даже если оно по своей природе не требует принудительного приведения в исполнение: например, решения третейских судов о признании за истцом права собственности или иных прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся на территории России.** При этом и после реформы третейского разбирательства сохраняют силу правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации об отсутствии влияния необходимости государственной регистрации прав на недвижимое имущество на природу спора об этих правах: отношения по поводу регистрации нельзя считать элементом спорного правоотношения, суть которого остается гражданско-правовой, тогда как "публичный эффект" появляется лишь после удостоверения государством результатов сделки или иного юридически значимого действия ([Постановление](#) от 26 мая 2011 года N 10-П).

4. Согласно [Конституции](#) Российской Федерации права и свободы человека и гражданина, будучи непосредственно действующими, определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность органов публичной власти ([статья 18](#)). Предоставление эффективных гарантий реализации прав и свобод, включая право собственности и право на судебную защиту, являясь важнейшим публичным интересом, диктует необходимость в таком регулировании общественных отношений, а также в сообразном ему правоприменении, при которых осуществление прав и свобод одним частным лицом не нарушает права и свободы других лиц ([статья 17, часть 3; статьи 35 и 46](#) Конституции Российской Федерации).

Нет оснований считать, что после реформы третейского разбирательства, после неоднократных изменений процессуального законодательства и норм, регламентирующих отношения по поводу учета недвижимости и регистрации прав на нее органами публичной власти, не могут быть защищены интересы лиц, не участвовавших в рассмотрении третейским судом спора о правах на недвижимое имущество, в том числе если **в результате такого рассмотрения принято решение о признании или прекращении (полностью либо в части) права собственности на объект, применительно к которому у третьего лица мог быть свой интерес, и если в результате принятия арбитражного решения у третьего лица необоснованно возникнет установленная законом и вытекающая из абсолютных правоотношений между собственником и неограниченным кругом лиц обязанность не препятствовать собственнику в осуществлении его правомочий.**

4.1. Гражданское законодательство исходит из общего правила о том, что для возникновения гражданских прав и обязанностей требуется волеизъявление приобретающего их лица. Принцип относительности обязательств, закрепленный в [пункте](#)

[3 статьи 308](#) ГК Российской Федерации, означает, что обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц); в случаях, предусмотренных законом, иными правовыми актами или соглашением сторон, обязательство может создавать для третьих лиц права в отношении одной или обеих сторон обязательства. Исключение из упомянутого правила допускается, в частности, [пунктом 1 статьи 430](#) данного Кодекса, позволяющим сторонам заключить договор, в силу которого должник обязан произвести исполнение не кредитору, а третьему лицу, имеющему право требовать от должника исполнения обязательства в свою пользу; при этом, как следует из [пункта 4](#) той же статьи, третье лицо и в таких случаях сохраняет возможность отказаться от права, предоставленного ему по договору. Большинство из оснований приобретения права собственности ([статья 218](#) данного Кодекса и иные нормы его [главы 14](#)) также требуют на то соответствующего волеизъявления.

**Воля сторон на передачу спора в арбитраж выражается в арбитражном соглашении, которое заключается в письменной форме в виде арбитражной оговорки в договоре или в виде отдельного соглашения ([части 1 и 2 статьи 7](#) Федерального закона "Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации").** Заключая такое соглашение своей волей и в своем интересе, стороны реализуют свое право на свободу договора, которая, однако, не является абсолютной, не должна приводить к отрицанию или умалению других общепризнанных прав и свобод и может быть ограничена федеральным законом, но лишь в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, прав и законных интересов других лиц (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 23 февраля 1999 года [N 4-П](#), от 2 июня 2022 года [N 23-П](#) и др.).

4.2. Очевидным ограничением свободы договора, обусловленным частноправовой природой соответствующих отношений, является условие о недопустимости заключать арбитражное соглашение относительно спора с участием лиц, не являющихся участниками арбитражного соглашения. Признавая право на передачу спора в третейский суд, законодатель обязан создать механизм, обеспечивающий соблюдение пределов свободы договора, в частности предусмотреть для третьих лиц, чьи права, свободы и законные интересы нарушены арбитражным решением, возможность оспорить сделанные в нем выводы.

Процедура рассмотрения государственным судом споров о праве предусматривает механизмы защиты прав и законных интересов лиц, чьи права могут затрагиваться решением суда. Применимость того или иного механизма зависит от характера субъективного интереса: если судом принято решение о правах и об обязанностях лица, не привлеченного к участию в деле, то оно вправе обжаловать решение на этом основании в апелляционном и кассационном порядке ([пункт 4 части четвертой статьи 330](#) и [пункт 4 части четвертой статьи 379.7](#) ГПК Российской Федерации, [пункт 4 части 4 статьи 270](#) и [пункт 4 части 4 статьи 288](#) АПК Российской Федерации); если же данное лицо находится в собственном споре со сторонами по поводу того же предмета, то оно имеет возможность вступить в дело в качестве третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора ([статья 42](#) ГПК Российской Федерации и [статья 50](#) АПК Российской Федерации), а также, если такая возможность не была им реализована, предъявить самостоятельный иск для его рассмотрения в отдельном деле ([часть четвертая статьи 13](#) ГПК Российской Федерации).

Порядок третейского разбирательства не регламентирован с той же степенью подробности, что и порядок судопроизводства, осуществляемого государственными судами. Тем не менее отсутствуют основания для вывода о том, что лица, не участвовавшие в третейском разбирательстве (в том числе по спорам, возникающим из абсолютных правоотношений), обладают меньшими возможностями по защите своих прав, свобод и законных интересов.

Поскольку общеобязательным и подлежащим неукоснительному исполнению на всей территории России является не само арбитражное решение, а определение государственного суда о выдаче исполнительного листа на его принудительное исполнение, постольку и породить какие-либо препятствия в реализации материальных прав лиц, не привлеченных к участию в арбитраже, может исключительно определение государственного суда. Средством защиты от нарушений этих прав служит процедура выдачи исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда ([глава 47](#) ГПК Российской Федерации и [глава 30](#) АПК Российской Федерации), призванная не допустить приведения в исполнение решения, которым что-либо присуждается в пользу или с лиц, не участвовавших в арбитраже и не давших согласия на участие в нем. Гарантией же их процессуальных прав служит возможность кассационного обжалования ими определения государственного суда, принятого по вопросу о выдаче исполнительного листа.

Что касается лиц, не привлеченных к участию в арбитраже и не участвовавших в споре, ставшем его предметом, но претендующих на имущество, в отношении которого третейским судом вынесено решение, то их притязания могут быть реализованы путем предъявления самостоятельного иска к стороне, в пользу которой состоялось такое решение. Обязательность определения государственного суда о принудительном исполнении арбитражного решения не препятствует, исходя из части четвертой [статьи 13](#) ГПК Российской Федерации и по смыслу взаимосвязанных положений [части 1 статьи 4](#) и [части 3 статьи 16](#) АПК Российской Федерации, предъявлению такого иска.

Изложенное в полной мере применимо к спорам о праве собственности на недвижимое имущество не только по искам о присуждении, но и по искам о признании - принимая во внимание, что требование о признании права имплицитно заложено в требование о присуждении, основанное на выводе о наличии этого права, а значит, самостоятельное требование о признании права не способно угрожать правам неопределенного круга лиц более, чем предполагающее признание этого права требование о присуждении. Таким образом, нет оснований полагать, что после реформы арбитража гражданско-правовые споры о правах на недвижимость принципиально не могут рассматриваться третейскими судами вследствие отсутствия надлежащих процессуальных гарантий защиты прав и законных интересов третьих лиц, не привлеченных к участию в третейском разбирательстве и не давших согласия на участие в нем. В то же время, обращаясь к альтернативному способу разрешения гражданско-правового спора, стороны такого спора не могут не осознавать риск заявления третьим лицом требования, ставящего под сомнение право, признанное решением третейского суда, и, заключая арбитражное соглашение, они принимают на себя этот риск, а потому и риск утраты или ограничения соответствующего права.

4.3. Возможны случаи, когда спор, касающийся недвижимого имущества, одновременно относится к категории, исключенной из числа способных быть предметом третейского разбирательства. В частности, объект недвижимости может являться предметом наследственного спора, спора о приватизации или спора, вытекающего из договора о выполнении подрядных работ для государственных либо муниципальных нужд. В подобных случаях спор, касающийся недвижимого имущества, не может быть передан в третейский суд, но не из-за его предмета, а по иным основаниям, с которыми закон связывает невозможность такой передачи.

Кроме того, правоотношения между одними и теми же субъектами могут быть комплексными, они могут распространяться на один и тот же объект (в том числе недвижимость), охватываться единой целью, достижение которой опосредовано связанными между собой, но различными по своей природе отношениями. Оформляться же совокупность отношений может путем составления как единого документа, фиксирующего наряду с гражданско-правовыми иными обязательства, так и нескольких документов.

Применительно к недвижимости комплексные отношения возникают, как правило, из некоторых инвестиционных соглашений, споры по которым в силу указания на то в законе могут рассматриваться третейским судом (например, [статья 17](#) Федерального закона от 21 июля 2005 года N 115-ФЗ "О концессионных соглашениях", [статья 22](#) Федерального закона от 30 декабря 1995 года N 225-ФЗ "О соглашениях о разделе продукции" и [статья 10](#) Федерального закона от 9 июля 1999 года N 160-ФЗ "Об иностранных инвестициях в Российской Федерации"). Сторонами таких отношений могут быть не только частные лица, но и публично-правовые образования. В [статьях 124](#) и [125](#) ГК Российской Федерации законодатель подчеркивает, что публично-правовые образования могут быть сторонами гражданско-правовых отношений, выступая в них на равных началах с иными их участниками - юридическими лицами и гражданами. Особенности статуса публично-правовых образований определяют направленность их деятельности на достижение публично значимой цели, а также соответствующую этой цели возможность использовать бюджетные средства. Потому выявление в правоотношениях с участием публично-правового образования указанной цели и (или) указанной возможности само по себе не свидетельствует о том, что такие отношения не могут быть отнесены к гражданско-правовым и выступать предметом третейского разбирательства.

Между тем в подписанном сторонами в форме единого документа соглашении, например о строительстве и обслуживании социально значимого объекта, может быть установлена обязанность органа публичной власти выдать инвестору разрешение (лицензию, одобрение и т.п.), осуществить отвод земельного участка, предоставить налоговую льготу, передать права владения и пользования имуществом, оказать содействие и т.д. Так, согласно [части 5 статьи 5](#) Федерального закона от 13 июля 2015 года N 224-ФЗ "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" порядок исполнения органами и юридическими лицами, выступающими на стороне публичного партнера, отдельных его прав и обязанностей, объем и состав этих прав и обязанностей определяются соглашением на основании решения о реализации проекта государственно- или муниципально-частного партнерства. Не исключено и закрепление подобного рода обязанностей не в одном документе, определяющем всю совокупность отношений между сторонами, но в нескольких, определяющих договоренности по различным аспектам совместной реализации инвестиционного проекта.

Очевидно, что соответствующее соглашение должно исполняться с учетом требований, относящихся к области публичного права, а при оценке действий или бездействия органа публичной власти может встать вопрос, например, об их причинах (в том числе об уважительности причин неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанности), обусловленных структурой такого органа, его полномочиями и т.п. Потому едва ли можно признать допустимой передачу в третейский суд - тем более суд ad hoc, состоящий из одного арбитра, - такого требования, основанного на соглашении и традиционного для гражданского оборота, как исполнение обязанности в натуре, если исполнение заключается в выдаче органом публичной власти лицензии или в получении от него одобрения, в предоставлении налоговой льготы и т.п. Сказанное, однако, не исключает согласования в гражданско-правовых договорах условий, в силу которых динамика обязательства зависит от деятельности третьих лиц (например, по договору строительного подряда между частными лицами обязанность подрядчика возникает при условии изменения вида землепользования на конкретной территории; обязанность по исполнению договора купли-продажи возникает при условии одобрения сделки ФАС России и т.д.) ([статьи 157](#), [327.1](#), [429.3](#) и [431.2](#) ГК Российской Федерации и другие его нормы).

Следовательно, споры в связи с публично-правовыми отношениями, которые получили отражение в тексте инвестиционного или подобного соглашения и которыми обусловлена динамика гражданско-правовых обязательств, не могут, по общему правилу, передаваться на рассмотрение третейского суда.



Изложенное не означает, что наличие в описанных комплексных отношениях публично-правовой составляющей препятствует выделению из них гражданско-правовых отношений и рассмотрению третейским судом соответствующих споров. Обязанность правильно квалифицировать материальное правоотношение, ставшее предметом третейского разбирательства, как гражданско-правовое или же как имеющее публично-правовую природу, возложена на государственный суд, который, разрешая вопрос о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда, должен проверять наличие основания для отказа в его выдаче, закрепленного в [пункте 1 части четвертой статьи 426](#) ГПК Российской Федерации, [пункте 1 части 4 статьи 239](#) АПК Российской Федерации. Осуществляя такую квалификацию, суд должен учитывать степень концентрации публичных элементов в правоотношении, а превышение ее предельного уровня (о чем, однако, не говорит одно лишь участие публично-правовых образований либо подведомственных им учреждений в правоотношении, абсолютный его характер, императивность применимых норм, использование бюджетных средств) может косвенно свидетельствовать о публично-правовом характере правоотношения (хотя и не предопределяет его), исключая, по общему правилу, рассмотрение спора, возникшего из такого правоотношения, третейским судом.

5. Предусматривая отмену решения третейского суда или отказ в выдаче исполнительного листа на принудительное его исполнение ввиду противоречия публичному порядку Российской Федерации, процессуальное законодательство не дает определения этому понятию, что, впрочем, не порождает его неясности, недопустимой с точки зрения конституционных принципов правового государства, верховенства закона и юридического равенства. Это понятие используется в федеральных законах, уточняющих его содержание, в частности, указанием на "основы правопорядка" ([статья 1193](#) ГК Российской Федерации, [статья 167](#) Семейного кодекса Российской Федерации и [пункт 4 части 3 статьи 12.1](#) Федерального закона от 3 августа 2018 года N 290-ФЗ "О международных компаниях и международных фондах"). Терминология, используемая законодателем, свидетельствует, что понятия "публичный порядок" и "основы правопорядка" тождественны, а значит, нарушение публичного порядка может быть установлено в случае посягательства не на любые элементы правопорядка в виде тех или иных норм материального и процессуального права, включая нормы об арбитрабельности споров, а лишь на основополагающие принципы регулирования материально-правовых и процессуальных отношений.

Конституционный Суд Российской Федерации подчеркивал, что абстрактный характер нормативности, заложенной в понятии "основополагающие принципы российского права", изначально предопределен высокой степенью обобщенности отношений, которые регулируются на основе этих принципов, и потому не может рассматриваться как недопустимый отход от принципа правовой определенности, тем более что последний конкретизирован законодателем при формулировании других оснований для отмены решения третейского суда и для отказа в выдаче исполнительного листа на его принудительное исполнение ([Постановление](#) от 18 ноября 2014 года N 30-П). Требование определенности, ясности и недвусмысленности правовых норм вовсе не исключает использования оценочных или общепринятых категорий, чье значение должно быть доступно для восприятия и понятно субъектам правоотношений либо непосредственно из содержания нормы или системы находящихся в явной взаимосвязи норм, либо посредством обнаружения более сложной связи правовых предписаний, в том числе с помощью разъяснений судов по вопросам их применения (постановления от 14 апреля 2008 года [N 7-П](#), от 5 марта 2013 года [N 5-П](#) и др.). Так, касаясь предусмотренного в [статье 169](#) ГК Российской Федерации основания для признания сделок недействительными в силу их противоречия основам правопорядка или нравственности, Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что используемые в данной норме оценочные понятия наполняются содержанием в зависимости от того, как их трактуют

участники оборота и правоприменительная практика, однако они не являются настолько неопределенными, чтобы не обеспечивалось их единообразное понимание и применение; признаком антисоциальной сделки служит ее цель, т.е. достижение такого результата, который не просто не отвечает закону или нормам морали, а противоречит - заведомо и очевидно для участников оборота - основам правопорядка и нравственности ([Определение](#) от 8 июня 2004 года N 226-О).

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в [пункте 51](#) постановления "О выполнении судами Российской Федерации функций содействия и контроля в отношении третейского разбирательства, международного коммерческого арбитража" дал следующие разъяснения. Под публичным порядком в целях применения норм, регламентирующих отмену решения третейского суда или отказ в выдаче исполнительного листа на принудительное его исполнение, понимаются фундаментальные правовые начала (принципы), которые обладают высшей императивностью, универсальностью, особой общественной и публичной значимостью, составляют основу построения экономической, политической и правовой системы России. Для отмены или отказа в принудительном исполнении решения третейского суда по мотиву нарушения публичного порядка должно быть установлено нарушение фундаментальных принципов построения экономической, политической и правовой системы России, которое может иметь последствия в виде нанесения ущерба суверенитету или безопасности государства, может затрагивать интересы больших социальных групп либо нарушать конституционные права и свободы физических или юридических лиц. Применение третейским судом норм иностранного права, не имеющих аналогов в российском праве, неучастие ответчика в третейском разбирательстве, незаявление должником возражений против принудительного исполнения решения третейского суда сами по себе не свидетельствуют о нарушении публичного порядка. Противоречие таковому как основание для отмены решения третейского суда и для отказа в приведении его в исполнение применяется в исключительных случаях, не подменяя специальных оснований для отказа в признании и приведении в исполнение, предусмотренных международными договорами России, а также нормами процессуальных кодексов.

В практике Верховного Суда Российской Федерации к элементам публичного порядка относятся, например, принципы состязательности сторон, законности и баланса прав участников спорных правоотношений, нарушаемые, если третейским судом затрагиваются права и законные интересы лиц, не привлеченных к участию в третейском разбирательстве ([определение](#) от 30 октября 2018 года N 305-ЭС18-16883).

5.1. Поскольку публичный порядок включает в себя основополагающие принципы российского права, его нарушение - как основание для отказа в выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда в соответствии с [пунктом 2 части четвертой статьи 426](#) ГПК Российской Федерации, [пунктом 2 части 4 статьи 239](#) АПК Российской Федерации - не может быть установлено ввиду лишь того обстоятельства, что гражданско-правовой спор, рассмотренный третейским судом и прямо не исключенный законодателем из числа способных быть предметом арбитража, обладает публичной значимостью. Вместе с тем констатация такого нарушения не исключается, если с учетом обстоятельств дела, в том числе обстоятельств заключения арбитражного соглашения, государственный суд сделает вывод о том, что стороны рассчитывают создать видимость частноправового спора и получить формальные основания для регистрации прав на недвижимость в обход предписаний закона (например, заведомое отсутствие у сторон арбитражного соглашения прав на соответствующее имущество, отсутствие между ними гражданско-правового отношения, из которого мог бы возникнуть спор, передаваемый в третейский суд, и др.).

Создание видимости права (включая право на передачу спора в третейский суд), т.е. обман или иное намеренное искажение информации, способствующее получению несоразмерных преимуществ при вступлении в частно- и публично-правовые отношения,

представляет собой, по сути, действие, направленное на обход закона с противоправной целью. Подобное поведение порицается как законом ([статья 10](#) ГК Российской Федерации), так и судебной практикой (например, [обзоры](#) практики Верховного Суда Российской Федерации: N 3 (2015), [пункт 4](#) обзора практики Судебной коллегии по экономическим спорам; N 5 (2017), [пункт 32](#); N 1 (2018), [пункт 14](#)). Так, Президиум Верховного Суда Российской Федерации разъяснил, что суд отказывает в признании и приведении в исполнение решения иностранного суда (иностранного арбитражного решения), в выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда, если действительной целью обращения в суд являлось создание видимости гражданско-правового спора и получение формального основания для перечисления денежных средств, в том числе из России в иностранные юрисдикции ([пункт 10](#) Обзора по отдельным вопросам судебной практики, связанным с принятием судами мер противодействия незаконным финансовым операциям; утвержден 8 июля 2020 года).

Данный подход основан на общем негативном отношении законодателя к нечестному, обманному поведению участников оборота. Помимо прочего, это отношение выражается в лишении судебной защиты гражданских прав, осуществляемых исключительно с намерением причинить вред другому лицу, в обход закона с противоправной целью, иным заведомо недобросовестным образом; в признании ничтожными мнимых и притворных сделок; в предоставлении иных способов защиты гражданских прав в случае искажения информации, на основе которой участниками правоотношений принимаются решения об их правах и обязанностях: опровержение не соответствующих действительности порочащих сведений, оспоримость сделки, совершенной под влиянием существенного заблуждения или обмана, возмещение убытков в случае предоставления неполной или недостоверной информации при вступлении в переговоры, отказ от договора при недостоверности заверений об обстоятельствах ([статьи 10, 152, 170, 178, 179, 431.2 и 434.1](#) ГК Российской Федерации).

5.2. В [Постановлении](#) от 19 января 2017 года N 1-П Конституционный Суд Российской Федерации указал, что национальный публичный порядок формируется положениями [Конституции](#) Российской Федерации, прежде всего относящимися к правам и свободам человека и гражданина и к основам конституционного строя. В одних случаях основополагающие (фундаментальные) положения (принципы) российского права - включая признание человека, его прав и свобод высшей ценностью, гарантированность государственной защиты прав и свобод, верховенство и прямое действие [Конституции](#) Российской Федерации - закреплены непосредственно в ее тексте, тогда как в других случаях они обнаруживаются путем выявления смысла конституционных норм.

Согласно правовой позиции, сформулированной Конституционным Судом Российской Федерации в [Постановлении](#) от 26 мая 2011 года N 10-П, к основополагающим принципам российского права относится и право каждого участвовать в процессе, в котором рассматриваются вопросы о его правах и обязанностях. Следовательно, арбитражное решение по спору о правах и обязанностях лиц, не привлеченных к участию в третейском разбирательстве и не давших согласие на участие в нем, не может считаться отвечающим публичному порядку Российской Федерации. Причем нарушение данного принципа не может выводиться из того лишь обстоятельства, что спор о праве на недвижимость возникает из правоотношения с участием неопределенного круга лиц. Иные лица, входящие в этот круг, но не состоявшие в разрешенном третейским судом споре, в системе действующего процессуального регулирования не лишены возможности инициировать собственный спор по поводу того же имущества.

В [Постановлении](#) от 28 декабря 2022 года N 59-П Конституционный Суд Российской Федерации вновь отметил, что нормы, регламентирующие осуществление участниками гражданских правоотношений принадлежащих им прав, а также исполнение ими обязанностей, должны интерпретироваться и применяться в свете принципа

добросовестности. Данный принцип означает, что при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники правоотношений должны действовать добросовестно и не извлекать преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения ([пункты 3 и 4 статьи 1](#) ГК Российской Федерации). Требование о добросовестном поведении распространяется, в силу своей универсальности, на любое взаимодействие между субъектами права во всех сферах жизнедеятельности. Для гражданских правоотношений это находит отражение, в частности, в том, что стороны обязательства и после его прекращения, а равно при его установлении и исполнении обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, предоставляя друг другу необходимую информацию ([пункт 3 статьи 307](#) ГК Российской Федерации).

Тем самым, по смыслу правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации принцип добросовестности (с учетом [статьи 75.1](#) Конституции Российской Федерации) является одним из элементов публичного порядка Российской Федерации, а потому установленная государственным судом недобросовестность сторон третейского разбирательства - в том числе игнорирование ими интересов третьих лиц, создание видимости частноправового спора с целью его передачи на разрешение третейского суда и тем более злоупотребление правом - может послужить основанием для вывода о нарушении публичного порядка Российской Федерации и для отказа в выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда, но лишь при условии исчерпывающего обоснования государственным судом вывода о такой недобросовестности, которая к тому же не может следовать из того лишь обстоятельства, что предметом спора выступают права на недвижимое имущество.

5.3. Обязанность выяснить, может ли конкретный спор рассматриваться третейским судом, в том числе с точки зрения возможного посягательства на публичный порядок (включая принцип добросовестности), равно как определить, не исключен ли спор из числа тех, которые могут быть рассмотрены третейским судом, лежит и на соответствующем третейском суде. При возникновении сомнений в возможности принудительного исполнения своего решения он должен вынести данный вопрос на обсуждение и заслушать мнения сторон, которые, настаивая на рассмотрении третейским судом переданного ему спора, принимают на себя и риск невозможности принудительного исполнения его решения. Этому корреспондирует положение [статьи 38](#) Федерального закона "Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации", согласно которому стороны и третейский суд прилагают все усилия к тому, чтобы арбитражное решение было юридически исполнимо.

Во всяком случае, с учетом публично-правового значения деятельности третейских судов вывод о противоречии решения третейского суда публичному порядку должен быть мотивирован в определении государственного суда, который не вправе ограничиваться общим указанием на наличие такого нарушения. Отсутствие подробной мотивировки умаляет оказанное обществом доверие к деятельности третейских судов в качестве института альтернативного разрешения споров, влечет незаконность судебного решения как вынесенного с нарушением универсального требования о мотивированности судебных актов, отраженного в процессуальном законодательстве ([статья 198](#) ГПК Российской Федерации и [статья 170](#) АПК Российской Федерации).

Кроме того, такое понимание действующего законодательства, когда сами по себе разрешение третейским судом спора о праве собственности на недвижимое имущество (в том числе о признании этого права) и принудительное исполнение соответствующего решения противоречат публичному порядку, полностью лишает значения [пункт 5.1 части 2 статьи 14](#) Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" о возможности государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании решений третейских судов, по которым в установленном порядке выданы исполнительные

листы, вместе с такими исполнительными листами. Запрет же рассмотрения третейскими судами споров о праве собственности на недвижимость, нацеленный на предотвращение гипотетической угрозы правам неопределенного круга лиц, участвующих в правоотношении, из которого возник спор, означал бы необходимость установления на том же основании аналогичного запрета в отношении споров о праве собственности на движимое имущество, чем вводилось бы несоразмерное ограничение конституционного права участников гражданских правоотношений на передачу возникающих из них споров на рассмотрение третейского суда.

6. Таким образом, [пункт 1 статьи 131](#) ГК Российской Федерации и [пункт 5 части 2 статьи 14](#) Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости", рассматриваемые в системе действующего правового регулирования и с учетом их юридического содержания, не могут служить основанием для отказа в выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда.

Принимая сказанное во внимание, в силу положений [статей 6, 79, 87 и 100](#) Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации" и в свете правовых позиций, выраженных в [Постановлении](#) Конституционного Суда Российской Федерации от 26 мая 2011 года N 10-П и в настоящем Постановлении, [пункт 1 статьи 131](#) ГК Российской Федерации и [пункт 5 части 2 статьи 14](#) Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" не исключают обязанности государственного суда удовлетворить заявление о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда по гражданско-правовому спору о праве собственности на недвижимое имущество, если государственным судом не будет установлено и исчерпывающим образом мотивировано, в чем именно состоит нарушение этим решением или его исполнением публичного порядка Российской Федерации и каких именно положений, составляющих такой порядок, в том числе в силу недобросовестного поведения сторон, выразившегося, в частности, в создании видимости частноправового спора, в обходе закона с целью получить формальные основания для регистрации прав на недвижимое имущество или иные преимущества вопреки предписаниям действующего законодательства, ориентированного на поддержку добросовестного поведения. Придание иного смысла оспариваемым нормам вступало бы в противоречие с конституционными предписаниями и нарушало бы права, гарантированные [статьями 35, 45, 55 и 118](#) Конституции Российской Федерации.

Исходя из изложенного и руководствуясь [статьями 6, 47.1, 71, 72, 74, 75, 78, 79 и 100](#) Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации", Конституционный Суд Российской Федерации

постановил:

1. Признать [пункт 1 статьи 131](#) ГК Российской Федерации и [пункт 5 части 2 статьи 14](#) Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" не противоречащими [Конституции](#) Российской Федерации, поскольку - по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования - они не исключают обязанности государственного суда удовлетворить заявление о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда по спору о праве собственности на недвижимое имущество, если государственным судом не будет установлено и исчерпывающим образом мотивировано, в чем именно состоит нарушение этим решением или его исполнением публичного порядка Российской Федерации и каких именно положений, составляющих такой порядок, в том числе в силу недобросовестного поведения сторон, выразившегося, в частности, в создании видимости частноправового спора, в обходе закона с целью получить формальные основания для регистрации прав на недвижимое имущество или иные преимущества вопреки предписаниям действующего законодательства, ориентированного на поддержку добросовестного поведения.

2. Конституционно-правовой смысл [пункта 1 статьи 131](#) ГК Российской Федерации и [пункта 5 части 2 статьи 14](#) Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости", выявленный в настоящем Постановлении, является общеобязательным, что исключает любое иное их истолкование в правоприменительной практике.

3. Судебные постановления, вынесенные по делу с участием гражданки Солодовниковой Татьяны Владимировны на основании [пункта 1 статьи 131](#) ГК Российской Федерации и [пункта 5 части 2 статьи 14](#) Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" в истолковании, расходящемся с их конституционно-правовым смыслом, выявленным в настоящем Постановлении, подлежат пересмотру в установленном порядке.

4. Настоящее Постановление окончательно, не подлежит обжалованию, вступает в силу со дня официального опубликования, действует непосредственно и не требует подтверждения другими органами и должностными лицами.

5. Настоящее Постановление подлежит незамедлительному опубликованию в "Российской газете", "Собрании законодательства Российской Федерации" и на "Официальном интернет-портале правовой информации" ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)).

Конституционный Суд  
Российской Федерации