

**ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ**  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
**КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ**

**ПО ДЕЛУ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ ВОПРОСА СООТВЕТСТВИЯ ЧАСТИ 6 СТАТЬИ 24 И**  
**ПУНКТА 4 ЧАСТИ 1 СТАТЬИ 30 ЗАКОНА РА “О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ**  
**ПРАВ НА ИМУЩЕСТВО” КОНСТИТУЦИИ НА ОСНОВАНИИ ОБРАЩЕНИЯ**  
**АДМИНИСТРАТИВНОГО СУДА РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ**

г. Ереван

19 марта 2019 г.

Конституционный Суд в составе Г. Товмасына (председательствующий), А. Гюлумян, А. Диланяна, Ф. Тохяна, А. Туняна, А. Хачатряна (докладчик), Г. Назаряна, А. Петросян, с участием (в рамках письменной процедуры):

заявителя – Административного суда Республики Армения,

привлеченного в качестве стороны-ответчика по делу официального представителя Национального Собрания – начальника Отдела правового обеспечения Управления правовой экспертизы Аппарата Национального Собрания А. Кочарян,

согласно пункту 1 статьи 168, части 4 статьи 169 Конституции, статьям 22 и 71 Конституционного закона “О Конституционном Суде”,

рассмотрел в открытом заседании по письменной процедуре дело “Об определении вопроса соответствия части 6 статьи 24 и пункта 4 части 1 статьи 30 Закона РА “О государственной регистрации прав на имущество” Конституции на основании обращения Административного суда Республики Армения”.

Закон “О государственной регистрации прав на имущество” НО-295 (далее – Закон) принят Национальным Собранием 14 апреля 1999 года, подписан Президентом Республики 30 апреля 1999 года и вступил в силу с 6 мая 1999 года. В дальнейшем принятым Национальным Собранием 23 июня 2011 года Законом “О внесении изменения в Закон Республики Армения “О государственной регистрации прав на имущество” НО-247-Н Закон “О государственной регистрации прав на имущество” НО-295 был полностью

изложен в новой редакции, которая подписана Президентом Республики 19 июля 2011 года и вступила в силу с 1 января 2012 года.

**Часть 6 статьи 24 Закона устанавливает:**

*“Права, возникающие из сделок, направленных на возникновение, изменение, переход прав на недвижимое имущество (за исключением односторонних сделок), должны быть представлены на государственную регистрацию не позднее чем в течение 30 рабочих дней со дня нотариального удостоверения этих сделок.*

*Несоблюдение требования этой части влечет недействительность сделки. Такая сделка считается ничтожной.*

*Заявление о государственной регистрации прав, возникающих из сделки, может подать каждая из сторон этой сделки”.*

**А пункт 4 части 1 статьи 30 Закона устанавливает:**

*“Уполномоченный орган, осуществляющий государственную регистрацию, обязан отказать в государственной регистрации права, если (...) заявление о государственной регистрации на основании нотариально удостоверенной сделки подано с нарушением 30-дневного срока, установленного частью 6 статьи 24 настоящего Закона”.*

Оспариваемые положения в указанной редакции изложены в соответствии с Законом НО-247-Н, принятым Национальным Собранием 23 июня 2011 года, и с момента принятия законодательному изменению не подвергались.

Поводом к рассмотрению дела явилось зарегистрированное в Конституционном Суде 6 декабря 2018 года обращение Административного суда Республики Армения (далее – Суд), в котором представлено Постановление Административного суда Республики Армения от 5 декабря 2018 года по административному делу VD/3098/05/18 “О приостановлении производства по административному делу и обращении в Конституционный Суд”.

Изучив обращение, письменное объяснение ответчика, другие имеющиеся в деле документы и проанализировав оспариваемые правовые положения и взаимосвязанные с ними иные законодательные нормы, Конституционный Суд **УСТАНОВИЛ:**

**1. Позиция заявителя**

Согласно заявителю, у него сформировалось разумное сомнение в том вопросе, что часть 6 статьи 24 и пункт 4 части 1 статьи 30 Закона, ограничивая право собственности

людей, являются недостаточно определенными и создают проблемы в вопросе реализации права собственности.

По оценке заявителя, оспариваемые положения постольку, поскольку не разграничивают сделки, совершенные на основании административного акта, и не устанавливают последствия их нерегистрации, не удовлетворяют требованиям правовой определенности, закрепленным в статье 79 Конституции, и противоречат статье 60 Конституции, так как в случае заключения договора на основании административного акта и его удостоверения у нотариуса, однако непредставления на государственную регистрацию в установленный Законом 30-дневной срок сделки, заключенная на основании административного акта, признается ничтожной и не подлежит государственной регистрации, с одной стороны, а, с другой стороны, административный акт остается в силе и вызывает легитимное ожидание приобретения права собственности, (за исключением административных актов с условием).

Помимо этого, заявитель считает, что хотя срок обращения в административный орган и обеспечивает правовую предсказуемость, а также стабильность и надежность правовых отношений, однако он не может быть невосстанавливаемым, если пропущен по уважительной причине.

По заключению заявителя, оспариваемые положения постольку, поскольку не устанавливают возможность восстановления пропущенного по уважительной причине срока государственной регистрации прав на имущество, нарушая тем самым эффективное осуществление права собственности лица, противоречат статьям 60 и 79 Конституции.

## **2. Позиция ответчика**

Ответчик считает, что с целью определения соответствия оспариваемых положений требованию определенности правового закона эти положения необходимо рассмотреть в сопоставлении с системно взаимосвязанными с ними статьями 10, 134, 135, 163 и 176 Гражданского кодекса РА.

По оценке ответчика, Гражданский кодекс РА признает момент возникновения права собственности на недвижимое имущество на соответствующем основании момент государственной регистрации этого права. В частности, статья 176 Кодекса признает момент возникновения права собственности на имущество по договору момент

государственной регистрации этого права, если такое право по закону подлежит регистрации.

Помимо этого, согласно ответчику, Гражданский кодекс РФ рассматривает момент государственной регистрации права на недвижимое имущество как предусловие возникновения этого права не только в случае права собственности, но и любого иного имущественного права на недвижимое имущество. В частности, по мнению ответчика, статьи 225 и 235 Гражданского кодекса РФ обуславливают возникновение соответственно права пользования жилым помещением и в некоторых случаях – права залога моментом государственной регистрации права.

По утверждению ответчика, законодатель однозначно придал факту государственной регистрации прав на том или ином предусмотренном Гражданским кодексом РФ основании вполне определенное значение, обусловив возникновение имущественных прав на недвижимое имущество не наличием обстоятельств, являющихся для них основанием, а фактом признания государственной регистрации имущественного права при наличии этих обстоятельств, четко предусмотрев и закрепив Законом для регистрации 30-дневной срок.

По убеждению ответчика, являющиеся предметом спора положения полностью соответствуют предъявляемым правовому закону требованиям правовой определенности, достаточной доступности, практической, реальной возможности приведения соответствующими субъектами своего поведения в соответствие с требованиями закона и предсказуемости возникновения возможных негативных правовых последствий в случае несоблюдения требований закона.

По заключению ответчика, оспариваемые положения Закона соответствуют требованиям Конституции.

### **3. Обстоятельства, подлежащие установлению в рамках дела**

В рамках настоящего дела Конституционный Суд считает необходимым отметить, что поднятый заявителем вопрос касается установления эффективных процедур и механизмов, необходимых для осуществления этого права, а не вопроса определенности ограничения права собственности.

Оспариваемые положения, по сути, предусматривают процедуру приобретения права собственности, и поднятые заявителем основные проблемы необходимо рассматривать с

точки зрения законодательного закрепления процедур и механизмов, необходимых для эффективного осуществления права собственности лица.

Принимая за основание вышеизложенное, вопрос конституционности положений части 6 статьи 24 и пункта 4 части 1 статьи 30 Закона будет рассмотрен Конституционным Судом с точки зрения их соответствия статьям 60, 75 и 78 Конституции.

Для разрешения настоящего конституционно-правового спора Конституционный Суд считает важным рассмотрение, в частности, следующих вопросов:

1. Являются ли требование заключения соответствующих сделок, направленных на возникновение, изменение, переход прав на недвижимое имущество, в том числе после принятия административного акта, и требование представления их на государственную регистрацию не позднее чем в течение 30 рабочих дней спорными с точки зрения конституционного требования закрепления на законодательном уровне эффективных процедур и механизмов осуществления права собственности?

2. Является ли отсутствие законодательной возможности восстановления пропущенного по уважительным причинам 30-дневного срока, предусмотренного для государственной регистрации прав, возникающих из заключенных в нотариальном порядке сделок, спорным с точки зрения статьи 60 Конституции, конституционного требования закрепления на законодательном уровне эффективных процедур и механизмов приобретения права на недвижимое имущество, а также преследует ли ограничение права на легитимное ожидание приобретения права собственности правомерную, то есть установленную Конституцией цель, и является ли пригодной и необходимой мерой, выбранной законодателем для достижения этой цели?

#### **4. Правовые позиции Конституционного Суда**

**4.1.** Конституционный Суд констатирует, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество направлена на обеспечение гарантий, необходимых для осуществления и защиты права собственности лица особенно на данное имущество.

Исходя из правового содержания института государственной регистрации прав на недвижимое имущество, Конституционный Суд считает, что устанавливая обязанность государственной регистрации прав, вытекающих из сделок, совершаемых с недвижимым имуществом, и обуславливая возникновение подлежащих государственной регистрации

прав такой регистрацией, а также устанавливая срок регистрации, законодатель преследовал правомерную цель.

Из содержания правовых регулирований статьи 3 Закона следует, что в основе государственной регистрации недвижимого имущества лежат определенные принципы, которые касаются признания, гарантирования и защиты зарегистрированных государством прав на имущество, их ограничений, кадастровой оценки этого имущества, создания и управления информационной системы учетных данных, а также способствует обеспечению доступности, объективности, перманентности и единства данных относительно имущества и зарегистрированных на него прав и ограничений, а также становлению рынка недвижимости.

Первым условием реализации упомянутых принципов, особенно более эффективной реализации признания, гарантирования и защиты прав на недвижимое имущество, является то, что для государства должно быть определено, кто является собственником имущества, что, в числе прочего, обеспечивается посредством института государственной регистрации права на имущество.

Следовательно, наличие срока государственной регистрации прав на имущество, а также правовые последствия недействительности сделок, направленных на возникновение, изменение, переход прав на недвижимое имущество (за исключением односторонних сделок) на основании истечения этого срока либо ничтожности подобных сделок также направлены на обеспечение государством эффективного признания, гарантирования и защиты прав на имущество и их ограничений.

**4.2.** Согласно статье 299 Гражданского кодекса РА нотариальное удостоверение сделок обязательно либо в случаях, предусмотренных Кодексом, либо по требованию любой из сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Одновременно согласно той же статье требование нотариального удостоверения не распространяется на те указанные в этой статье договоры (как и в статье 562, касающейся формы договора продажи недвижимости), все условия которых изложены в соответствии с условиями типовых договоров, утвержденных Правительством РА, и которые не содержат иных условий, а подлинность подписей сторон в этих договорах была признана в порядке, установленном Законом о государственной регистрации прав на имущество.

Необходимо отметить также, что в ряде случаев обязательное требование заключения некоторых видов сделок в нотариальном порядке установлено тем или иным законом. К

числу таких случаев, в частности, относится посвященная оформлению результатов аукциона и передаче права собственности статья 70 Земельного кодекса РА, которая устанавливает, что в течение двух дней после полной уплаты суммы между сторонами заключается договор отчуждения, удостоверяемый в нотариальном порядке и подлежащий государственной регистрации.

Таким образом, Конституционный Суд констатирует, что договоры отчуждения недвижимого имущества могут заключаться как в нотариальном порядке, так и без нотариального удостоверения, если заключаемая сделка удовлетворяет вышеупомянутым условиям.

Учитывая, что требования заключения сделок в нотариальном порядке установлены иными правовыми актами, Конституционный Суд в рамках настоящего дела не обратится к вопросам конституционности положений этих актов.

Одновременно, учитывая, что в ряде случаев решения об отчуждении имущества выносятся административными актами, Конституционный Суд считает, что обязанность государства – установить такие эффективные механизмы и регулирования отчуждения собственности, которые будут минимально нагружать приобретателей имущества в связи с заключением сделок и государственной регистрацией возникающих из них прав. Причем закрепление приобретения права собственности на основании административного акта в отдельных случаях может быть осуществлено путем совмещения нотариальных функций, когда один орган возьмет на себя совершение всех действий, направленных на предоставление лицу административного акта.

**4.3.** Учитывая особое значение недвижимого имущества с точки зрения гражданско-правового оборота, законодатель установил обязательное требование государственной регистрации ряда прав на недвижимое имущество. В частности, согласно части 2 статьи 176 Гражданского кодекса РА право собственности на имущество у приобретателя возникает с момента государственной регистрации этого права.

Установив обязательное требование государственной регистрации прав, возникающих из сделок с недвижимым имуществом, законодатель одновременно предусмотрел правовые последствия неисполнения требования регистрации прав, возникающих из этих сделок. В частности, согласно статье 302 Гражданского кодекса РА несоблюдение требований о государственной регистрации прав, возникающих из сделок, влечет ее недействительность.

Однако, оглашая недействительными сделки, в которых не соблюдено требование о государственной регистрации, Гражданский кодекс РА не предусматривает какого-либо срока представления на государственную регистрацию прав, возникающих из этих сделок после нотариального удостоверения. Подобный срок установлен в оспариваемой по настоящему делу статье 24.

Исходя из вышеупомянутого обстоятельства, а также учитывая, что право на недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации, Кассационный Суд РА в решении от 18 сентября 2009 года по гражданскому делу номер НУКД4/0002/02/08 выразил позицию, согласно которой “30-дневной срок, предусмотренный для представления на государственную регистрацию прав, возникающих из заключенных сделок с недвижимым имуществом, не влечет правовых последствий, следовательно, Кадастр, отклонив заявление лица о регистрации права собственности на основании пропуска 30-дневного срока, неверно истолковал статью 23 Закона РА “О государственной регистрации прав на имущество”, вследствие чего отказал в государственной регистрации права собственности лица на таком основании, которое не предусмотрено статьей 43 Закона”.

Одновременно Конституционный Суд констатирует, что в результате изложения Закона в новой редакции Законом НО-247-Н от 23 июня 2011 года было установлено, что представленное с нарушением 30-дневного срока заявление на государственную регистрацию на основании сделки, получившей нотариальное удостоверение, подлежит отклонению. В результате этих изменений реализация упомянутой позиции Кассационного Суда в правоприменительной практике практически становится невозможной, так как законодатель непосредственно предусмотрел пропуск срока как основание отклонения регистрации прав.

**4.4.** В силу правовых регулирований, закрепленных в статьях 60 и 75 Конституции, государство гарантирует реализацию права лица на законные ожидания приобретения права собственности, в числе прочего, посредством законодательного закрепления эффективных процедур и механизмов его реализации.

Согласно прецедентному праву Европейского суда по правам человека, по смыслу конвенционной нормы, имуществом считаются не только существующие материальные средства, но и **легитимное ожидание** приобретения материальных средств (см., в



частности, дело Трго против Хорватии, Trgo v. Croatia, решение от 11 июня 2009 г., пункт 44).

Одновременно Конституционный Суд в своих Постановлениях ПКС-723, ПКС-741, ПКС-881 констатировал возможность защиты права собственности на основании **легитимных ожиданий** приобретения права собственности. Более того, в пункте 8 Постановления от 18.03.2008 г. ПКС-741 Конституционный Суд констатировал, что “гарантированная статьей 31 Конституции РА защита права собственности предоставляется тем лицам, право собственности которых в установленном законом порядке уже признано, либо которые в силу закона имеют законное ожидание приобретения права собственности”.

Наличие срока государственной регистрации права на имущество, а также правовые последствия истечения этого срока – **недействительность сделок, направленных на возникновение, изменение, переход прав на недвижимое имущество (за исключением односторонних сделок), либо ничтожность этих сделок в общем направлены на обеспечение государством эффективного признания, гарантирования и защиты прав на имущество и ограничений.**

Помимо этого, Конституционный Суд констатирует, что действующие правовые регулирования не создают для сторон препятствий в заключении по истечении установленного Законом 30-дневного срока нового договора в нотариальном порядке, в том числе на основании ранее вынесенного и сохранившего юридическую силу административного акта.

Тем не менее Конституционный Суд считает, что законодательные процедуры установления законодателем 30-дневного срока государственной регистрации сделок, заключенных в нотариальном порядке, и наступления негативных правовых последствий по истечении данного срока в ряде случаев могут препятствовать реализации правомерных ожиданий лица в отношении недвижимости, следовательно, эти процедуры не являются эффективными с точки зрения реализации права лица на законные ожидания приобретения права собственности.

**4.5.** Конституционный Суд констатирует, что второй абзац части 6 статьи 24 и пункт 4 части 1 статьи 30 Закона ограничивают право лица на законные ожидания приобретения права собственности. Второй абзац части 6 статьи 24 Закона, на который делается ссылка в пункте 4 части 1 статьи 30, признает недействительными или ничтожными все те сделки

с недвижимым имуществом, вытекающие из которых права не представляются на государственную регистрацию в течение 30 рабочих дней с момента заключения сделки.

В результате этих законодательных регулирований ограничивается закрепленное Конституцией право собственности лица, так как после пропуска срока в 30 рабочих дней лицо больше не может посредством уже заключенной им сделки приобрести право собственности.

Одновременно Конституционный Суд считает, что такое ограничение законодателем права собственности не оправдано с точки зрения Конституции с тем обоснованием, что согласно части 3 статьи 60 Конституции “право собственности может быть ограничено только законом – в целях защиты интересов общества или основных прав и свобод других лиц”.

Конституционный Суд считает, что ограничение имело место на основании Закона (второй абзац части 6 статьи 24 и пункт 4 части 1 статьи 30), а также было направлено на защиту интересов общества, следовательно, преследовало правомерную цель.

Представляющее экономическую ценность право собственности на недвижимое имущество, как отмечалось, должно быть признаваемым государством и частными лицами. Именно поэтому это право подлежит государственной регистрации. Тем самым законодатель в правовом аспекте придает праву собственности на имущество ясность и определенность, что в свою очередь в дальнейшем может служить доказательством в рамках различных производств (в том числе судебного).

Однако, принимая это преследующее правомерную цель регулирование, законодатель должен был учесть гарантированный статьей 78 Конституции принцип соразмерности, согласно которому меры, выбранные для ограничения основных прав и свобод, должны быть пригодными и необходимыми для достижения цели, установленной Конституцией.

В данном случае выбранная мера – это регулирования вышеуказанных статей Закона. Они пригодны для достижения указанной цели. Целью здесь является правовая четкость. Государство имеет правомерный интерес в выяснении того вопроса, кто именно является собственником недвижимого имущества. От ответа на этот вопрос зависят ответы на ряд иных финансово-экономических вопросов.

Признавая подобное регулирование, законодатель в правовом аспекте ограничивает продолжительность неопределенной ситуации – если в течение 30 рабочих дней право собственности на недвижимость не регистрируется, то сделка признается

недействительной. Тем самым устраняется правовая неопределенность, что пригодно для достижения упомянутой цели.

Вместе с тем выбранная законодателем мера должна быть также необходимой. Мера является необходимой, если отсутствует более мягкая мера вмешательства, с помощью которой с той же эффективностью можно достичь упомянутой цели.

Конституционный Суд считает, что установленное законодателем регулирование не является необходимым, так как в качестве более мягкой меры в части 6 статьи 24 Закона могло быть предусмотрено положение о восстановлении пропущенного срока, если срок был пропущен не по вине лица.

Установление влечения недействительности либо ничтожности сделки в качестве правового последствия несоразмерно ограничивает право на законное ожидание приобретения права собственности. Могут быть случаи, когда несоблюдение лицом срока имеет место не по его вине. Это обстоятельство должно было быть учтено законодателем при регулировании соответствующего вопроса.

Учитывая то обстоятельство, что в части 6 статьи 24 Закона законодатель выбрал ту из мер, которая представляет собой более строгое вмешательство в право собственности лица, чем это могло быть в случае установления вышеуказанного исключения, она является пригодной, однако, по смыслу статьи 78 Конституции, не является необходимой мерой. Поэтому правовые последствия в виде признания сделки недействительной может повлечь только пропуск установленного Законом срока по вине лица.

Исходя из результатов рассмотрения дела и руководствуясь пунктом 1 статьи 168, частью 4 статьи 169 Конституции, статьями 63, 64 и 71 Конституционного закона “О Конституционном Суде”, Конституционный Суд **ПОСТАНОВИЛ:**

1. Часть 6 статьи 24 Закона Республики Армения “О государственной регистрации прав на имущество” в той части, по которой несоблюдение требования представления на государственную регистрацию прав, возникающих из сделок, направленных на возникновение, изменение, переход прав на недвижимое имущество (за исключением односторонних сделок), не позднее чем в течение 30 рабочих дней со дня нотариального удостоверения этих сделок, без учета причин пропуска срока, влечет недействительность сделки, признать противоречащей статьям 60, 75 и 78 Конституции.

2. Пункт 4 части 1 статьи 30 Закона РА “О государственной регистрации прав на имущество” в той части, по которой препятствует государственной регистрации прав на имущество на основании заявлений, поданных с нарушением 30-дневного срока по уважительной причине, признать противоречащим статьям 60, 75 и 78 Конституции.

3. Принимая за основание часть 3 статьи 170 Конституции, пункт 4 части 9 и часть 19 статьи 68 Конституционного закона “О Конституционном Суде”, а также учитывая то обстоятельство, что признание оспариваемых положений противоречащими Конституции и недействительными в момент оглашения настоящего Постановления неизбежно повлечет такие тяжелые для государства последствия, которые нарушат правовую безопасность, устанавливаемую отменой оспариваемых положений в этот момент, то есть возникнет такой пробел в правовом регулировании, который станет препятствием для надлежащего обеспечения законности приобретения прав на недвижимое имущество, окончательным сроком утраты силы положений, признанных настоящим Постановлением противоречащими Конституции, установить 1 июня 2019 года, предоставив возможность Национальному Собранию привести правовые регулирования Закона “О государственной регистрации прав на имущество” в соответствие с требованиями настоящего Постановления.

4. Согласно части 2 статьи 170 Конституции Республики Армения настоящее Постановление окончательно и вступает в силу с момента опубликования.

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВУЮЩИЙ**

**Г. ТОВМАСЯН**

19 марта 2019 года

ПКС-1448

Перевод сделан издательско-переводческим отделом  
Конституционного суда Республики Армения