

Комиссионные сделки с недвижимостью и защита приобретателя: условное обязательство и право ожидания

Аннотация. В статье обосновывается допустимость комиссионных сделок с недвижимостью с учетом п. 1 ст. 996 ГК РФ и предлагаются механизмы защиты приобретателя по комиссионной сделке. Выделение нескольких моделей комиссионного поручения позволяет очертить границы дискуссии о допустимости таких сделок и показать, что речь должна идти не об их абсолютном запрете, а о допустимости распоряжения комиссионером недвижимостью комитента. Аргументируется, что такое распоряжение возможно при передаче комитентом распорядительной власти, что предполагается, если договор комиссии закрепляет модель, когда комиссионер не только заключает договор, но и самостоятельно совершает распорядительную сделку. В отношении комиссии на покупку обосновывается, что регистрация недвижимости непосредственно за комитентом отражает политико-правовые соображения, тогда как промежуточная регистрация на комиссионера подрывает публичную достоверность реестра. Высший Арбитражный Суд РФ оставляет без внимания риск невозможности исполнения комиссионером обязательства в натуре и ставит под угрозу интересы приобретателя. Для разрешения данных вопросов предлагается использовать конструкцию условного обязательства комиссионера и право ожидания в виде регистрируемого обременения недвижимости, включая возможность его предварительной регистрации в пользу будущего неопределенного лица с последующей конкретизацией. Сделан вывод о том, что такие подходы обеспечивают баланс интересов сторон и устойчивость гражданского оборота.

Ключевые слова: договор комиссии; договор купли-продажи; недвижимость; собственность; распорядительная сделка; условное обязательство; условная сделка; право ожидания; государственная регистрация; защита приобретателя

Для цитирования: Чикунов Д. В. Комиссионные сделки с недвижимостью и защита приобретателя: условное обязательство и право ожидания // Актуальные проблемы российского права. — 2026. — Т. 21. — № 8. — С. 102–115. — DOI: 10.17803/1994-1471.2026.189.8.102-115

© Чикунов Д. В., 2026

* Чикунов Дмитрий Викторович, аспирант кафедры гражданского права и процесса Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (РАНХиГС), ведущий юрист юридической фирмы «Гуричев, Малинин и партнеры»
просп. Вернадского, д. 84, корп. 1, г. Москва, Российская Федерация, 119571
chikunov.dmitriy@mail.ru

Commission-Based Real Estate Transactions and Purchaser Protection: Contingent Obligations and Expectant Rights

Dmitry V. Chikunov, Postgraduate Student, Department of Civil Law and Procedure,
Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (RANEPA);
Leading Lawyer, «Gurichev, Malinin & Partners» Law Firm, Moscow, Russian Federation
chikunov.dmitriy@mail.ru

Abstract. The paper substantiates the admissibility of commission transactions involving real property, taking into account Article 996(1) of the Civil Code of the Russian Federation, and proposes mechanisms for protecting an acquirer under such a transaction. Distinguishing among several models of a commission mandate makes it possible to delineate the scope of the debate concerning the permissibility of such transactions and to demonstrate that the issue should not be framed as one of their absolute prohibition, but rather as the admissibility of a commission agent's disposition of the principal's real property. It is argued that such disposition is possible where the principal confers dispositive authority upon the commission agent; this may be presumed where the commission agreement adopts a model under which the commission agent not only concludes the contract but also independently enters into the dispositive transaction. With respect to a commission for the purchase of real property, the article maintains that registration of title directly in the name of the principal reflects policy considerations, whereas interim registration in the name of the commission agent undermines the public reliability of the register. The Supreme Arbitrazh Court of the Russian Federation has failed to address the risk that a commission agent may be unable to perform its obligation in kind, thereby jeopardizing the acquirer's interests. To resolve these issues, the study proposes using the construct of the commission agent's conditional obligation and an expectancy right in the form of a registrable encumbrance over real property, including the possibility of its provisional registration in favor of a future unidentified person, followed by subsequent identification. It concludes that these approaches ensure a balance of the parties' interests and the stability of civil transactions.

Keywords: commission agency agreement; contract of sale; real estate; ownership; dispositive transaction; contingent obligation; conditional transaction; expectant right; state registration; purchaser protection

Cite as: Chikunov DV. Commission-Based Real Estate Transactions and Purchaser Protection: Contingent Obligations and Expectant Rights. *Aktual'nye problemy rossijskogo prava*. 2026;21(8):102-115. (In Russ.). DOI: 10.17803/1994-1471.2026.189.8.102-115

1. Постановка проблемы

В отечественной цивилистической доктрине высказывается позиция о принципиальной невозможности совершения коммиссионных сделок с недвижимостью. Аргументацией для данного вывода, как правило, служат особенности правового режима недвижимой вещи, связанные с необходимостью государственной регистрации прав на нее¹, а также предусмотренное пунк-

том 1 ст. 996 ГК РФ регулирование отношений собственности на коммиссионный товар. В частности, как указывает Е. А. Суханов, «коммиссионер, в силу п. 1 ст. 996 ГК РФ не являющийся и не становящийся собственником недвижимого имущества комитента, не в состоянии зарегистрировать переход права собственности на отчуждаемую или приобретаемую недвижимость (п. 1 ст. 551 ГК РФ), т.е. совершить для комитента соответствующую сделку»².

¹ См., например: Гражданское право : учебник : в 4 т. / под ред. Е. А. Суханова. 3-е изд. М. : Статут, 2023. Т. 1 : Общая часть. С. 380–383 (автор — Е. А. Суханов) ; Гражданское право : учебник : в 3 т. / под ред. А. П. Сергеева. 2-е изд. М. : Проспект, 2020. Т. 2. С. 700 (автор — В. Б. Чуваков).

² Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М. : Статут, 2017. С. 93.

Определяющее влияние на приведенные рассуждения, несомненно, оказала правовая позиция Высшего Арбитражного Суда РФ, исходившего из невозможности самостоятельного исполнения комиссионером сделки по продаже недвижимости комитента путем подачи от своего имени заявления о регистрации перехода права собственности³. Примечательно, что уже при ее обсуждении озвучивались соображения о невозможности заключения комиссионных сделок с недвижимостью. Как отмечал Г. Е. Авилов, говоря о комиссии на покупку, «сам механизм приобретения права собственности на недвижимость, установленный публичными актами, не позволяет использовать комиссию для такого приобретения»⁴. Для разрешения практической проблемы некоторые цивилисты предлагают наделять комиссионера полномочиями действовать от имени комитента при исполнении сделки с недвижимостью⁵.

Представляется, что существующий в доктрине подход не может быть признан убедительным, поскольку неоправданно ограничивает участников оборота в выборе посреднических договоров, фактически сводя их к договору поручения. Правовая позиция ВАС РФ не устраняет проблему, а, напротив, порождает дополнительные вопросы, связанные с неопределенностью распределения рисков между комиссионером, комитентом и приобретателем недвижимости, а также с обеспечением защиты их интересов.

В доктрине остается спорным и вопрос о допустимости промежуточной регистрации права собственности за комиссионером при комиссии на покупку, при этом высказывается мнение, что пункт 1 ст. 996 ГК РФ следует рассматривать в качестве исключения из принципа внесения⁶. В этих условиях требуется поиск таких конструкций, которые, не подрывая публичную достоверность реестра, обеспечивали бы баланс интересов сторон и устойчивость оборота. Разрешению указанных вопросов посвящены дальнейшие разделы статьи.

2. Аргументация в пользу допустимости комиссионных сделок

2.1. Исторический аспект

Проблема допустимости комиссионных сделок с недвижимостью была известна дореволюционному отечественному праву, не признававшему недвижимость товаром и объектом торговых сделок⁷. Подобный запрет был продиктован стремлением государства сохранить положение класса землевладельцев⁸. И действительно, первоначально договор комиссии использовался для оборота движимых вещей. Однако последующее развитие поземельного оборота, увеличение спекуляций на рынке недвижимости свидетельствуют о том, что товарную функцию может выполнять не только движимая, но и недвижимая вещь. С учетом этого уже абзац 1

³ См.: п. 23 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.11.2004 № 85 «Обзор практики разрешения споров по договору комиссии» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2005. № 1 (далее — Обзор № 85).

⁴ Обсуждение проблемных вопросов договора комиссии (стенограмма заседания НКС) // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2004. № 9. С. 142.

⁵ См., например: Кузнецова Л. В. Особенности защиты прав участников фидуциарных правоотношений // Защита гражданских прав: избранные аспекты : сборник статей / под ред. М. А. Рожковой. М. : Статут, 2017. С. 54.

⁶ См.: Чупрунов И. С. Симулятивные сделки. Ч. 2 : анализ дела Балаяна // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2024. № 10. С. 178–204.

⁷ Шершеневич Г. Ф. Курс торгового права. 4-е изд. СПб. : Изд. бр. Башмаковых, 1908. Т. 2 : Товар. Торговые сделки. С. 3–4.

⁸ Ельшенин В. Б. Очерк развития форм поземельного оборота на Западе. 2-е изд., перераб. СПб. : Правда, 1913. С. 8.

§ 406 Германского торгового уложения 1897 г. распространил правила о комиссионных сделках на другие договоры, включая договоры купли-продажи недвижимости⁹.

2.2. Модели комиссионного поручения

Допустимость комиссионных сделок с недвижимостью может быть обоснована также с помощью догматического анализа положений Гражданского кодекса РФ, предусматривающих несколько моделей комиссионного поручения, выделение которых, на наш взгляд, позволяет очертить границы обозначенной проблематики.

Первая модель следует из *causa* договора комиссии: исходя из буквального толкования п. 1 ст. 990 ГК РФ обязанность комиссионера перед комитентом состоит лишь в совершении сделки с третьим лицом. Иными словами, комиссионер, действуя в соответствии с указаниями комитента и сложившимся в обороте стандартом осмотрительности заботливого хозяина, должен приложить максимальные усилия для совершения сделки на наиболее выгодных для комитента условиях, а затем передать ему приобретенные права и обязанности в порядке цессии и перевода долга. Заметим, что Гражданский кодекс РФ прямо не предусматривает общей нормы, которая предоставляла бы комитенту возможность требовать от комиссионера передачи прав и перевода обязанностей по совершенной с третьим лицом сделке, а лишь регламентирует отдельные частные случаи их перехода (например, п. 2 ст. 993, ст. 1002). Несмотря на свои недостатки в виде возможности для третьего лица выдвигать против требования комитента возражения, которые он имел в отношениях с комиссионером; необходимости получения согласия данного лица на перевод долга; наконец, простой незаинтересованности комитента в ее использовании (например, намерение воспользоваться профессионализмом комиссионера), упомянутая модель рассматривалась Высшим Арбитражным Судом РФ в качестве действующей по умолчанию для определения момента

возникновения у комиссионера права на вознаграждение (п. 3 Обзора № 85).

Вторая модель комиссионного поручения, не ограничиваясь обязанностью комиссионера по совершению сделки, предполагает, что права и обязанности по ней будут соответственно осуществлены и исполнены комиссионером. Указанное вытекает из системного толкования норм гл. 51 ГК РФ. Как представляется, о том, что Гражданским кодексом РФ предусмотрена возможность согласования участниками оборота рассматриваемой модели комиссионного поручения, свидетельствуют положения ст. 996–1000, регламентирующие внутренние отношения сторон договора комиссии по поводу передачи комитенту поступивших к комиссионеру вещей, вопросы собственности на них, возмещения комиссионеру расходов за исполнение поручения и пр. В противном случае, если бы законодатель исходил только из первой модели, отсутствовала бы необходимость детально регламентировать вышеупомянутые вопросы, а следовало бы ограничиться положением о том, что права и обязанности по совершенной комиссионером сделке должны быть переданы комитенту.

Гипотетически рядом с первой моделью комиссионного поручения мыслима особая, промежуточная модель, при которой комиссионер лишь осуществляет принадлежащие ему субъективные права. Подобная гипотеза находит поддержку в ст. 1000 ГК РФ, согласно которой комитент обязан не только принять от комиссионера результат по заключенной с третьим лицом сделке, но и освободить его от возникших из данной сделки обязательств. Стоит отметить, что в доктрине освобождение от обязательств понимается двояко: как перевод долга комиссионера и как его исполнение комитентом — последняя трактовка и рассматривается в качестве общего правила¹⁰. Подобные способы исполнения обязанности комитента выделял и Высший Арбитражный Суд РФ (п. 2 Обзора № 85), хотя ими не ограничивался. Однако даже

⁹ Brox H. Handelsrecht und Wertpapierrecht. 14. Neubearb. Aufl. München : Beck, 1999. S. 185.

¹⁰ См.: Егоров А. В. Предмет договора комиссии // Актуальные проблемы гражданского права : сборник статей. Вып. 5. М. : Статут, 2002. С. 86–146.

предпочтительный в доктрине подход, на наш взгляд, требует уточнения и должен пониматься как содействие комитента в исполнении обязательств комиссионера, что соответствует природе косвенного представительства.

Гражданский кодекс РФ прямо не указывает, какая модель комиссионного поручения должна действовать по умолчанию, по-видимому, оставляя данный вопрос на усмотрение сторон. Хотя это решение законодателя можно приветствовать, думается, что в качестве диспозитивного правила должна применяться модель, предполагающая обязанность комиссионера самостоятельно исполнить совершенную им сделку. К слову, такой подход известен как российскому¹¹, так и германскому праву (§ 384 Германского торгового уложения). Напротив, М. И. Брагинский подчеркивал, что обязанность комиссионера сводится к заключению сделки и передаче ее результата комитенту, считая недопустимым возложение на него исполнения сделки с третьим лицом¹². Как бы то ни было, если допустим спор относительно того, какая из моделей комиссионного поручения должна действовать по умолчанию, не подлежит сомнению одно — *признание правом указанных моделей*.

Таким образом, вопрос о допустимости комиссионных сделок с недвижимостью возникает только тогда, когда в содержание обязанности комиссионера включается *самостоятельное исполнение совершенной им сделки*. В иных случаях подобный вопрос не стоит, поскольку такое исполнение должно производиться собственником недвижимости. Отсюда следует несостоятельность тех доктринальных подходов,

которые придают рассматриваемой проблеме абсолютный характер. Примечательно, что правовая позиция ВАС РФ, приводимая сторонниками невозможности комиссионных сделок с недвижимостью, не содержит прямого запрета на совершение данных сделок, а лишь указывает на особенности их исполнения. При этом в процессе обсуждения проекта обзора предлагался противоположный вариант, допускавший самостоятельное исполнение комиссионером договора купли-продажи при условии передачи ему владения на недвижимость¹³. Представляется, что в основе и указанного варианта, и окончательной позиции Президиума ВАС РФ лежала общая идея — *о необходимости легализации комиссионных сделок с недвижимостью*.

2.3. Судебная практика

Дополнительным практическим аргументом в пользу допустимости рассматриваемых сделок, с нашей точки зрения, является судебная практика. Так, один из судов кассационной инстанции вовсе указал на отсутствие законодательного запрета заключать договор купли-продажи недвижимости на комиссионных началах¹⁴. Судебной практике известны случаи заключения на комиссионных началах договора аренды недвижимости¹⁵.

Анализ судебной практики показывает, что основные споры складываются в части особенностей исполнения комиссионером договора купли-продажи недвижимости, заключенного в интересах и за счет комитента. Суды, следуя духу правовой позиции ВАС РФ, подчеркивают, что с заявлением о государственной регистрации права собственности на недвижимость

¹¹ См.: Гражданское уложение : проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения. Кн. 5 : Обязательства. Т. 3. Ст. 505–718 с объяснениями. СПб. : Гос. тип., 1899. С. 139.

¹² Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Кн. 3 : Договоры о выполнении работ и оказании услуг. 2-е изд., стер. М. : Статут, 2011. С. 443, 454 (автор — М. И. Брагинский).

¹³ Обсуждение проблемных вопросов договора комиссии (стенограмма заседания НКС) // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2004. № 8. С. 198.

¹⁴ Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 06.07.2007 по делу № А67-7365/2006 (здесь и далее в статье, если не указано иное, материалы судебной практики приводятся по СПС «КонсультантПлюс»).

¹⁵ См.: постановления ФАС Северо-Западного округа от 03.09.2012 по делу № А56-61353/2011 ; Пятого арбитражного апелляционного суда от 16.01.2012 по делу № А51-7501/2011.

должен обращаться комитент, а не комиссионер¹⁶. Помимо прочего, суды, руководствуясь пунктом 1 ст. 996 ГК РФ, выступают против промежуточной регистрации недвижимости на имя комиссионера, что, по их мнению, отличает договор комиссии от договора купли-продажи¹⁷.

Если исходить из позиции ВАС РФ, то видится целесообразным применение ст. 1000 ГК РФ, возлагающей на комитента обязанность освободить комиссионера от обязательств, принятых в его интересах. Здесь содействие комитента в рамках сделок с недвижимостью может заключаться либо в самостоятельной подаче заявления о регистрации права, либо в выдаче комиссионеру доверенности для представительства в регистрирующем органе. Последний вариант фактически является компромиссом судебной практики¹⁸. Однако в таком случае, на наш взгляд, договор комиссии теряет индивидуальные характеристики, превращаясь в смешанный договор, что свидетельствует о необходимости поиска иного решения, позволяющего комиссионеру самостоятельно распоряжаться недвижимостью комитента.

3. Распорядительная сделка: вводные соображения

Содержание обязанности комиссионера составляет совершение сделки, в качестве которой обычно указывается обязывающая сделка (например, договор купли-продажи). В отличие от распорядительной такая сделка лишь порождает новые обязательственные права и обязанности, а потому обязаться по ней может в принципе любое лицо. Напротив, совершение

распорядительной сделки по общему правилу доступно только обладающему распорядительной властью управомоченному лицу, такая сделка представляет собой акт распоряжения имеющимся правом. В этой связи с учетом принципа разделения совершение распорядительной сделки не охватывается содержанием обязывающей сделки, заключение которой еще не свидетельствует о распоряжении управомоченным лицом своим правом.

В случае с недвижимостью в качестве распорядительной сделки выступает заявление о государственной регистрации перехода права собственности. Хотя соответствующая терминология Президиумом ВАС РФ прямо не используется, именно такая сделка подразумевается в п. 23 Обзора № 85, где подчеркивается невозможность подачи комиссионером заявления от имени комитента. В доктрине совершенное перед регистратором заявление о внесении записи в реестр уже предлагалось рассматривать в качестве частноправового распорядительного волеизъявления¹⁹. Отметим, что оно само по себе не влечет вещного эффекта, поскольку с учетом принципа внесения (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ) переход права собственности на недвижимость связывается с внесением записи в ЕГРН, что является элементом фактического состава распорядительной сделки.

Таким образом, совершение комиссионером обязывающей сделки не затрагивает вопроса о правомочии распоряжения. Если допустимость комиссионных сделок с недвижимостью в целом не вызывает сомнений, то вопрос о распоряжении комиссионером недвижимостью комитента остается дискуссионным, а позиция ВАС РФ требует критической оценки.

¹⁶ См.: постановления Арбитражного суда Поволжского округа от 12.04.2023 по делу № А55-35592/2021 ; от 22.03.2018 по делу № А57-21826/2017 ; Десятого арбитражного апелляционного суда от 02.11.2010 по делу № А41-1108/08.

¹⁷ См.: постановления Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 24.12.2024 по делу № А19-6537/2019 ; Арбитражного суда Поволжского округа от 04.02.2025 по делу № А12-25330/2022.

¹⁸ См., например: постановление Арбитражного суда Уральского округа от 09.12.2016 по делу № А50-22933/2015.

¹⁹ См. об этом: Бевзенко Р. С. Правовая природа заявления о внесении записи в реестр недвижимости // Цивилистика. 2023. № 6. С. 117–150.

3.1. Комиссия на продажу

Prima facie может показаться, что отсутствие легитимации комиссионера лишает его возможности самостоятельно распорядиться недвижимостью комитента. Обоснованием этому будет римский принцип правопреемства: *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet*. Поскольку комиссионер не приобретает права собственности на недвижимость, у него отсутствует и распорядительная власть, необходимая для отчуждения соответствующего права.

Однако в некоторых случаях допускается как ограничение или исключение законом распорядительной власти, так и ее передача правообладателем иному лицу. Последняя идея лежит в основе параграфа 185 Германского гражданского уложения, который признает действительным распоряжение неуправомоченного лица, совершенное от собственного имени, если оно последовало с предварительного (разрешения) или последующего (одобрения) согласия правообладателя. В германской литературе указывается, что комитент не нуждается в защите, поскольку его согласие рассматривается так, как если бы он сам распорядился²⁰.

Отечественной цивилистике также известны случаи распоряжения чужим правом с правовыми последствиями для правообладателя при наличии соответствующего согласия последнего²¹. Еще Б. Б. Черепяхин констатировал, что «комиссионер и залогодержатель отчуждают чужую вещь на основании управомочия, полученного от собственника, хотя они и не обладают полномочием действовать от имени последнего»²².

Несмотря на имеющуюся в доктрине критику²³, возможность передачи правообладателем распорядительной власти иному лицу позво-

ляет догматически обосновать заложенный в п. 1 ст. 996 ГК РФ механизм перехода права собственности от комитента к покупателю. Нам представляется, что в отечественном праве возможность передачи распорядительной власти при отчуждении вещи вытекает из п. 2 ст. 209 ГК РФ, позволяющего собственнику передать другому лицу правомочие распоряжения имуществом. Применительно к договору комиссии такое управомочие на отчуждение недвижимости комитента может быть выражено в самом договоре, если его условия предполагают самостоятельное исполнение комиссионером сделки, совершенной в интересах комитента. Такой подход не только позволяет признать допустимым совершение комиссионером распорядительной сделки в отношении недвижимости в отсутствие права собственности на нее, но и не противоречит вышеупомянутому римскому принципу, лишь уточняя его.

С учетом изложенного мы не можем разделить опасения профессора Е. А. Суханова, который, ссылаясь на германского цивилиста Ларенца, указывает, что «смысл выделения категории “распорядительная сделка” заключается в особой защите управомоченного субъекта от необоснованного вмешательства третьего лица в его правовое положение»²⁴. Усматривается ли такое вмешательство в случае с договором комиссии? Думается, что нет, поскольку основанием для распоряжения комиссионером недвижимостью комитента является не произвольное вмешательство, а волеизъявление собственника (комитента), содержащееся в договоре комиссии.

Эффективным способом выражения воли комитента на отчуждение его недвижимости комиссионером, на наш взгляд, может также

²⁰ Brox H., Walker W.-D. Allgemeiner Teil des BGB. 45. Aufl. München : Vahlen, 2021. S. 236.

²¹ См., например: Крашенинников Е. А. Распорядительные сделки // Сборник статей памяти М. М. Агаркова / под ред. Е. А. Крашенинникова. Ярославль : ЯрГУ, 2007. С. 22–32 ; Егоров А. В. Распорядительные сделки: выйти из сумрака // Вестник гражданского права. 2019. № 6. С. 95.

²² Черепяхин Б. Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву // Труды по гражданскому праву. 2-е изд. М. : Статут, 2020. С. 321.

²³ См. об этом: Скловский К. И. Собственность в гражданском праве. 6-е изд., испр. и доп. М. : Статут, 2023. С. 409.

²⁴ Суханов Е. А. О видах сделок в германском и в российском гражданском праве // Вестник гражданского права. 2006. Т. 6. № 2. С. 13.

выступать внесение специальных отметок в ЕГРН. В сочетании с требованием нотариальной формы договора комиссии это позволит не только защитить интересы комитента, но и обеспечить устойчивость оборота, устраняя неопределенность относительно его согласия на распоряжение.

Напротив, использование последующего согласия комитента представляется дискуссионным, поскольку может способствовать злоупотреблениям в виде недобросовестного сокрытия имущества комитента и расходится с позицией, согласно которой договор комиссии должен предшествовать самой обязывающей сделке (п. 6 Обзора № 85) и, следовательно, сделке распорядительной. К тому же публичный режим недвижимости исключает возможность распоряжения без предварительного согласия комитента. Разумный и осмотрительный приобретатель, полагаясь на данные реестра, вряд ли согласится на сделку с лицом, не являющимся собственником.

3.2. Комиссия на покупку

В силу п. 1 ст. 996 ГК РФ комитент признается собственником не только при комиссионной продаже, но и при комиссионной покупке недвижимости. Как указывалось выше, судебная практика не допускает промежуточной регистрации недвижимости на имя комиссионера. Такой подход *prima facie* вызывает вопросы, поскольку, с одной стороны, не соответствует сущности косвенного представительства, с другой стороны, более последовательным видится решение германского права, где собственником приобретаемых для комитента вещей первоначально становится комиссионер.

Попытки догматически обосновать механизм перехода права собственности от продавца недвижимости к комитенту минуя комиссионера сопряжены с трудностями, обусловленными

публичным режимом недвижимой вещи. В этой связи вполне объяснимы упомянутые ранее попытки трактовать п. 1 ст. 996 ГК РФ как исключение из принципа внесения.

В германской доктрине выдвигалась гипотеза о возможности аналогичного применения § 185 Германского гражданского уложения к приобретательной сделке, в рамках которой одно лицо от своего имени приобретает вещьное право на движимую вещь с согласия и в интересах другого, исключая необходимость осуществления вторичной передачи²⁵. Но даже там подобный подход подвергается критике как излишний и подрывающий ясность правовых отношений²⁶. Для российского права, на наш взгляд, он требует тщательной оценки с учетом того, что оборот недвижимости в обоих правовых порядках организован по принципу публичности.

Ключ к пониманию п. 1 ст. 996 ГК РФ нам видится в следующем. Комиссионное отношение служит средством расширения юридической личности хозяина дела. Поскольку комиссионер совершает сделку от своего имени, но в интересах и за счет комитента, экономический результат по ней должен принадлежать последнему. Поэтому перед правом ставится задача обеспечить возникновение этого эффекта у лица, выдавшего поручение. Такая задача может быть решена с помощью различных правовых конструкций. Прежде всего она требует предоставления комитенту обязательственного права требования к комиссионеру, например требования уступки прав либо передачи всего полученного по сделке. Однако в наибольшей мере интерес комитента удовлетворяется в случае признания за ним вещных прав²⁷. Признавая за комитентом право собственности на товар минуя комиссионера, норма п. 1 ст. 996 ГК РФ служит юридическим оформлением экономических интересов, лежащих в основе рассматриваемых отноше-

²⁵ *Tuhr A. von.* Der Allgemeine Teil des Deutschen Bürgerlichen Rechts. Bd. 2. H. 2. Unveränderter Nachdruck der 1. Aufl. 1918. Berlin : Duncker & Humblot, 1957. S. 350.

²⁶ *Flume W.* Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts. Bd. 2. Das Rechtsgeschäft. 4. unveränderte Aufl. Berlin ; Heidelberg ; New York : Springer-Verlag, 1992. S. 905–908.

²⁷ *Эннекцерус Л.* Курс германского гражданского права : пер. с нем. / под ред. Д. М. Генкина, И. Б. Новицкого. М. : Изд-во иностранной литературы, 1950. Т. 1. П/т 2 : Введение и общая часть. С. 235.

ний. Эта же идея отражена в ст. 1002 ГК РФ, в силу которой при банкротстве комиссионера права и обязанности по сделке, совершенной для комитента, переходят к последнему.

С учетом данной политико-правовой идеи решение российского права следует признать предпочтительным, а саму норму — императивной. Оно имеет и практическое значение при определении принадлежности имущества на случай банкротства комитента или комиссионера. Отечественный законодатель совершенно обоснованно отдает приоритет политико-правовым соображениям перед догматической стройностью конструкции.

Таким образом, думается, что при комиссионной покупке недвижимость подлежит регистрации непосредственно на имя комитента, который вправе принять исполнение без приобретения права требования к продавцу. Такая конструкция представляет собой переадресацию исполнения и основывается на абз. 2 п. 1 ст. 990 ГК РФ. Промежуточная регистрация недвижимости на имя комиссионера приводит к недопустимому расщеплению права собственности и подрывает публичную достоверность реестра, поскольку в силу п. 1 ст. 996 ГК РФ реальным собственником является комитент, а не комиссионер.

4. Условная сделка (обязательство) и право ожидания

4.1. Какова роль условной сделки при комиссионной купле-продаже недвижимости? Прежде всего, с ее помощью можно теоретически обосновать механизм перехода права собственности от комитента к приобретателю, поскольку, как полагает А. Г. Гойхбарг, право в момент отчуждения переходит к комиссионеру при условии действительности совершенной между ним и приобретателем сделки отчуждения²⁸.

Хотя подобная конструкция, несомненно, может быть применена при обороте движимых вещей, для отчуждения недвижимости

она сталкивается с серьезными затруднениями, вызванными действием принципов внесения и публичной достоверности реестра. Ведь если допустить фикцию перехода права собственности к комиссионеру даже на логическую секунду, то для этого необходима государственная регистрация, в отсутствие которой нельзя утверждать, что право когда-либо перешло к комиссионеру, пусть даже мгновенно на момент отчуждения. К тому же условные распорядительные сделки с недвижимостью подрывают правовую определенность, поэтому в германском праве они запрещены (абз. 2 § 925 Германского гражданского уложения).

4.2. Оставляя в стороне вопрос о возможности наделения комиссионера распорядительной властью (по аналогии с § 185 Германского гражданского уложения), правовая позиция ВАС РФ порождает проблему, связанную с риском невозможности исполнения комиссионером обязательства по передаче чужой недвижимости в собственность приобретателя. Исполнение комиссионером подобного обязательства зависит от последующих действий комитента. Отсутствие у комиссионера владения недвижимостью и зарегистрированного права собственности на нее исключает для приобретателя предъявление требования о понуждении комиссионера к исполнению обязательств в натуре, в том числе совершению действий по регистрации перехода права. Предъявление данных требований напрямую к комитенту также невозможно, поскольку последний формально не связан договором купли-продажи. В итоге приобретатель ограничен лишь правом на возврат уплаченных денежных средств и возмещение убытков.

Положение приобретателя недвижимости усугубляется в случаях двойной продажи недвижимости. Используя комиссионную модель, комитент получает денежные средства от покупателя, однако может недобросовестно уклоняться от содействия комиссионеру в совершении действий по передаче недвижимости и/или регистрации перехода права собственности. Более того, формально комитент вправе в лю-

²⁸ Гойхбарг А. Г. Торговая комиссия. Практический комментарий к закону о договоре торговой комиссии. СПб. : Издание Юридического книжного склада «Право», 1914. С. 86.

бой момент отказаться от исполнения договора комиссии, отменив комиссионное поручение (п. 1 ст. 1003 ГК РФ), после чего продать недвижимость иному лицу.

Разрешение этой проблемы, как представляется, может быть достигнуто, во-первых, посредством применения конструкции условного обязательства. В договоре купли-продажи возникновение у комиссионера обязательства по передаче недвижимости в собственность приобретателя может быть поставлено под отлагательное условие, зависящее от действий комитента, например передачи недвижимости во владение комиссионера либо совершения перед регистратором распорядительного волеизъявления о переносе собственности или установлении в пользу приобретателя ограниченного вещного права (об этом ниже). К тому же договором купли-продажи может быть вовсе предусмотрена регистрация права собственности без предварительной передачи недвижимости, например, если она находится во владении комитента или арендатора. До наступления оговоренных условий исполнение сделки со стороны комиссионера откладывается и находится в подвешенном состоянии. Указанная конструкция, на наш взгляд, позволяет снизить риск недобросовестного поведения комитента за счет применения фикции наступления условия (п. 3 ст. 157 ГК РФ). Отдельно отметим, что она не влечет автоматического внесения записи в ЕГРН, но создает основу для защиты прав комиссионера, который по аналогии с пунктом 3 ст. 551 ГК РФ может требовать замещения судебным актом воли комитента (в случае с переходом права собственности) либо установления ограниченного вещного права в пользу приобретателя.

Во-вторых, данная ситуация требует предоставления правовой защиты самому приобретателю, особенно в случаях, когда он уже произвел свое встречное предоставление (предварительно уплатил цену), совершил иные приготовления (предпринял действия по принятию объекта и пр.).

В отечественной судебной практике указывалось, что с момента передачи недвижимости во владение покупателя и до регистрации перехода права собственности последний является законным владельцем, хотя и не наделен правомочием распоряжения. Однако для более полной правовой защиты интересов приобретателя видится целесообразным признание за ним вещного права, аналогичного германскому праву ожидания (*Anwartschaftsrecht*).

Хотя правовая природа данного права в германской доктрине выступает предметом дискуссии, господствующее мнение признает за ним вещный характер²⁹. Это обеспечивает приобретателю устойчивое положение по отношению к вмешательству со стороны собственника или третьих лиц. Представляется, что ряд особенностей *Anwartschaftsrecht*, проявляющихся в германском праве, может быть использован в российском праве при комиссионной продаже недвижимости.

Прежде всего, важнейшее значение имело бы свойство следования, которое позволило бы при отчуждении комитентом недвижимости третьему лицу сохранять обременение в виде права ожидания первоначального приобретателя. Такой эффект может быть обеспечен путем подчинения указанного права принципу публичности — посредством государственной регистрации права и внесения соответствующей записи в ЕГРН.

В германском праве право ожидания является передаваемым правом, а потому может быть отчуждено, заложено, передано по наследству и пр. С учетом этого приобретатель, не дожидаясь перехода к нему права собственности от комитента, имел бы возможность опосредованно распоряжаться недвижимостью в своих интересах. При этом имущественная ценность *Anwartschaftsrecht*, на наш взгляд, должна соотноситься с объемом уже предпринятых действий, необходимых для приобретения права собственности. Иными словами, чем больше таких действий выполнено приобретателем (уплата

²⁹ *Wieling H. J. Sachenrecht. 2. Aufl. Berlin ; Heidelberg : Springer, 2006. Bd. 1 : Sachen, Besitz und Rechte an beweglichen Sachen. S. 800.*

цены, вступление во владение и пр.), тем выше стоимость указанного права.

Таким образом, если конструкция условного обязательства позволяет обеспечить гибкость исполнения сделки комиссионером, то *Anwartschaftsrecht* служит эффективным инструментом защиты интересов приобретателя, снижая его риски от недобросовестного поведения комитента. Нельзя утверждать, что российскому праву неизвестен данный институт, черты которого имеет, например, право приобретателя предприятия распоряжаться имуществом до перехода права собственности (п. 3 ст. 564 ГК РФ). Более того, в отечественном праве в качестве аналога категории *Anwartschaftsrecht* может рассматриваться право приобретения чужой недвижимой вещи, которое, как справедливо отмечает И. А. Емелькина, сформировалось под влиянием данной категории и признание которого в качестве вещного права предусмотрено проектом концепции развития гражданского законодательства³⁰.

Наконец, мы считаем, что теоретически допустима и практически могла бы быть реализована модель, при которой комитент при заключении договора комиссии осуществлял бы регистрацию права ожидания (права приобретения чужой недвижимости) в качестве обременения недвижимости в пользу будущего неопределенного лица (*persona futura*, аналог *persona incerta* в римском праве). Основаниями возникновения такого права могли бы служить либо сам договор комиссии, предполагающий самостоятельное отчуждение комиссионером недвижимости комитента, либо юридический состав из договоров комиссии и купли-продажи. Но в первом случае возникает проблема неопределенности субъекта, поскольку в период между заключением указанных договоров будущий приобретатель неизвестен, что образует подвешенное состояние права ожидания.

По нашему мнению, может быть выделено несколько способов разрешения этой неопределенности. Во-первых, возможна первоначальная регистрация права ожидания на имя самого комитента — собственника обременяемой недвижимости с последующей его передачей приобретателю (по аналогии с известной отечественной доктрине регистрацией ипотеки на собственника, *Eigentümerhypothek*³¹). Во-вторых, комитент может оговорить условия подачи заявления о регистрации права ожидания, например при условии заключения комиссионером договора купли-продажи и появления приобретателя. В-третьих, запись о праве ожидания могла бы вноситься в ЕГРН комитентом без указания лица, в пользу которого устанавливается обременение, при этом с появлением приобретателя и внесением записи о нем в ЕГРН у приобретателя *ipso iure* возникало бы право ожидания как право конкретного лица.

Хотя изложенные идеи требуют дальнейшего исследования, сама по себе возможность регистрации права ожидания (права приобретения чужой недвижимости) в пользу будущего неопределенного лица заслуживает внимания. Аналогия может быть проведена с проектом федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации»³², в котором предусматривалось установление независимой ипотеки собственником без указания залогодержателя (ст. 303.1, 303.2 ГК РФ в редакции проекта). На наш взгляд, некоторое сходство усматривается и с действующим правом, допускающим внесение записи об ипотеке заранее, тогда как права залогодержателя возникают лишь при появлении обеспеченного обязательства (п. 3 ст. 11 Закона об ипотеке³³; п. 2 ст. 341 ГК РФ).

³⁰ Емелькина И. А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. 2-е изд., испр. и доп. М. : Инфотропик Медиа, 2013. С. 290, 292.

³¹ См. об этом: Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. 8-е изд. М. : Статут, 2020. С. 218.

³² Проект федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., принятая ГД ФС РФ в первом чтении 27 апреля 2012 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

³³ Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке» // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

Заметим, что в упомянутом проекте предусматривалась возможность возникновения права приобретения чужой недвижимой вещи при заключении договоров специально оговоренных видов, предусматривающих ее отчуждение (ст. 304.1 ГК РФ в редакции проекта). Представляется, что к числу таких договоров может быть отнесен и договор комиссии, если его условия предполагают самостоятельное отчуждение комиссионером недвижимости комитента, т.е. совершение им распорядительной сделки.

Заключение

В завершение статьи следует не согласиться с позицией о ненужности договора комиссии в обороте недвижимости. Действительно, его применение осложнено особенностями

правового режима недвижимости и нередко заменяется более привычными правовыми конструкциями, например договором поручения, с помощью которого достигается тот же экономический результат. Однако, во-первых, правовую цель недопустимо отождествлять с экономическим результатом, что подтверждается многообразием посреднических конструкций. Во-вторых, ограниченность применения договора комиссии во многом обусловлена позицией ВАС РФ. Мы видели выше, что передача распорядительной власти комиссионеру позволяет ему распоряжаться от своего имени чужим правом, а использование конструкций вещного права (права ожидания, права приобретения чужой недвижимости) и условного обязательства, по нашему мнению, способно обеспечить устойчивость гражданского оборота и защиту интересов сторон.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Бевзенко Р. С. Правовая природа заявления о внесении записи в реестр недвижимости // *Гражданское право*. — 2023. — № 6. — С. 117–150.
2. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Кн. 3 : Договоры о выполнении работ и оказании услуг. — 2-е изд., стер. — М. : Статут, 2011. — 1055 с.
3. Гойхбарг А. Г. Торговая комиссия. Практический комментарий к закону о договоре торговой комиссии. — СПб. : Издание Юридического книжного склада «Право», 1914. — 256 с.
4. Гражданское право : учебник : в 3 т. / под ред. А. П. Сергеева. Т. 2. — 2-е изд. — М. : Проспект, 2020. — 880 с.
5. Гражданское право : учебник : в 4 т. / под ред. Е. А. Суханова. Т. 1 : Общая часть. — 3-е изд. — М. : Статут, 2023. — 624 с.
6. Гражданское уложение : проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения. Кн. 5 : Обязательства. Т. 3. Ст. 505–718 с объяснениями. — СПб. : Гос. тип., 1899. — 574 с.
7. Егоров А. В. Предмет договора комиссии // *Актуальные проблемы гражданского права : сборник статей*. Вып. 5. — М. : Статут, 2002. — С. 86–146.
8. Егоров А. В. Распорядительные сделки: выйти из сумрака // *Вестник гражданского права*. — 2019. — № 6. — С. 51–107.
9. Ельшевич В. Б. Очерк развития форм поземельного оборота на Западе. — 2-е изд., перераб. — СПб. : Правда, 1913. — 79 с.
10. Емелькина И. А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. — 2-е изд., испр. и доп. — М. : Инфотропик Медиа, 2013. — 416 с.
11. Защита гражданских прав: избранные аспекты : сборник статей / под ред. М. А. Рожковой. — М. : Статут, 2017. — 432 с.
12. Крашенинников Е. А. Распорядительные сделки // *Сборник статей памяти М. М. Агаркова* / под ред. Е. А. Крашенинникова. — Ярославль : ЯрГУ, 2007. — С. 22–32.

13. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. — 8-е изд. — М. : Статут, 2020. — 351 с.
14. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве. — 6-е изд., испр. и доп. — М. : Статут, 2023. — 894 с.
15. Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. — М. : Статут, 2017. — 560 с.
16. Суханов Е. А. О видах сделок в германском и в российском гражданском праве // Вестник гражданского права. — 2006. — Т. 6. — № 2. — С. 5–26.
17. Черепашин Б. Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву // Труды по гражданскому праву. — 2-е изд. — М. : Статут, 2020. — С. 307–442.
18. Чупрунов И. С. Симулятивные сделки. Ч. 2 : анализ дела Балааяна // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. — 2024. — № 10. — С. 178–204.
19. Шершеневич Г. Ф. Курс торгового права. Т. 2 : Товар. Торговые сделки. — 4-е изд. — СПб. : Изд. бр. Башмаковых, 1908. — 624 с.
20. Эннексерус Л. Курс германского гражданского права : пер. с нем. / под ред. Д. М. Генкина, И. Б. Новицкого. Т. 1. П/т 2 : Введение и общая часть. — М. : Изд-во иностранной литературы, 1950. — 483 с.
21. Brox H. Handelsrecht und Wertpapierrecht. — 14. neubearb. Aufl. — München : Beck, 1999. — 388 S.
22. Brox H., Walker W.-D. Allgemeiner Teil des BGB. — 45. Aufl. — München : Vahlen, 2021. — 408 S.
23. Flume W. Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts. Bd. 2. Das Rechtsgeschäft. — 4. unveränderte Aufl. — Berlin ; Heidelberg ; New York : Springer-Verlag, 1992. — 989 S.
24. Tuhr A. von. Der Allgemeine Teil des Deutschen Bürgerlichen Rechts. Bd. 2. H. 2. — Unveränderter Nachdruck der 1. Aufl. 1918. — Berlin : Duncker & Humblot, 1957. — 652 S.
25. Wieling H. J. Sachenrecht. Bd. 1: Sachen, Besitz und Rechte an beweglichen Sachen. — 2. Aufl. — Berlin ; Heidelberg : Springer, 2006. — 876 S.

Материал поступил в редакцию 6 октября 2025 г.

REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. Bevzenko R. S. Pravovaya priroda zayavleniya o vnesenii zapisi v reestr nedvizhimosti // Tsivilistika. — 2023. — № 6. — С. 117–150.
2. Braginskiy M. I., Vitryanskiy V. V. Dogovornoe pravo. Kn. 3: Dogovory o vypolnenii rabot i okazanii uslug. — 2-е изд., ster. — М.: Статут, 2011. — 1055 с.
3. Goykhbarg A. G. Torgovaya komissiya. Prakticheskiy kommentariy k zakonu o dogovore torgovoy komissii. — SPb.: Izdanie Yuridicheskogo knizhnogo sklada «Pravo», 1914. — 256 с.
4. Grazhdanskoe pravo: uchebnik: v 3 t. / pod red. A. P. Sergeeva. T. 2. — 2-е изд. — М.: Prospekt, 2020. — 880 с.
5. Grazhdanskoe pravo: uchebnik: v 4 t. / pod red. E. A. Sukhanova. T. 1: Obshchaya chast. — 3-е изд. — М.: Статут, 2023. — 624 с.
6. Grazhdanskoe ulozhenie: proekt Vysochayshe uchrezhdennoy Redaktsionnoy komissii po sostavleniyu Grazhdanskogo ulozheniya. Kn. 5: Obyazatelstva. T. 3. St. 505–718 s obyasnieniyami. — SPb.: Gos. tip., 1899. — 574 с.
7. Egorov A. V. Predmet dogovora komissii // Aktualnye problemy grazhdanskogo prava: sbornik statey. Vyp. 5. — М.: Статут, 2002. — С. 86–146.
8. Egorov A. V. Rasporyaditelnye sdelki: vyyti iz sumraka // Vestnik grazhdanskogo prava. — 2019. — № 6. — С. 51–107.
9. Elyashevich V. B. Ocherk razvitiya form pozemel'nogo oborota na Zapade. — 2-е изд., pererab. — SPb.: Pravda, 1913. — 79 с.
10. Emelkina I. A. Sistema ogranichennykh veshchnykh prav na zemel'nyy uchastok. — 2-е изд., ispr. i dop. — М.: Infotropik Media, 2013. — 416 с.

11. Zashchita grazhdanskikh prav: izbrannye aspekty: sbornik statey / pod red. M. A. Rozhkovoy. — M.: Statut, 2017. — 432 s.
12. Krashennikov E. A. Rasporyaditelnye sdelki // Sbornik statey pamyati M. M. Agarkova / pod red. E. A. Krashennikova. — Yaroslavl: YarGU, 2007. — S. 22–32.
13. Pokrovskiy I. A. Osnovnye problemy grazhdanskogo prava. — 8-e izd. — M.: Statut, 2020. — 351 s.
14. Sklovskiy K. I. Sobstvennost v grazhdanskom prave. — 6-e izd., ispr. i dop. — M.: Statut, 2023. — 894 s.
15. Sukhanov E. A. Veshchnoe pravo: nauchno-poznavatelnyy ocherk. — M.: Statut, 2017. — 560 s.
16. Sukhanov E. A. O vidakh sdelok v germanskom i v rossiyskom grazhdanskom prave // Vestnik grazhdanskogo prava. — 2006. — T. 6. — № 2. — S. 5–26.
17. Cherepakhin B. B. Pravopreemstvo po sovetскому grazhdanskomu pravu // Trudy po grazhdanskomu pravu. — 2-e izd. — M.: Statut, 2020. — S. 307–442.
18. Chuprunov I. S. Simulyativnye sdelki. Ch. 2: analiz dela Balayana // Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossiyskoy Federatsii. — 2024. — № 10. — S. 178–204.
19. Shershenevich G. F. Kurs torgovogo prava. T. 2: Tovar. Torgovye sdelki. — 4-e izd. — SPb.: Izd. br. Bashmakovykh, 1908. — 624 s.
20. Ennektserus L. Kurs germanskogo grazhdanskogo prava: per. s nem. / pod red. D. M. Genkina, I. B. Novitskogo. T. 1. P/t 2: Vvedenie i obshchaya chast. — M.: Izd-vo inostrannoy literatury, 1950. — 483 s.
21. Brox H. Handelsrecht und Wertpapierrecht. — 14. neubearb. Aufl. — München: Beck, 1999. — 388 S.
22. Brox H., Walker W.-D. Allgemeiner Teil des BGB. — 45. Aufl. — München: Vahlen, 2021. — 408 S.
23. Flume W. Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts. Bd. 2. Das Rechtsgeschäft. — 4. unveränderte Aufl. — Berlin; Heidelberg; New York: Springer-Verlag, 1992. — 989 S.
24. Tuhr A. von. Der Allgemeine Teil des Deutschen Bürgerlichen Rechts. Bd. 2. H. 2. — Unveränderter Nachdruck der 1. Aufl. 1918. — Berlin: Duncker & Humblot, 1957. — 652 S.
25. Wieling H. J. Sachenrecht. Bd. 1: Sachen, Besitz und Rechte an beweglichen Sachen. — 2. Aufl. — Berlin; Heidelberg: Springer, 2006. — 876 S.