

УДК 340

К вопросу о регистрации предварительного договора в отношении недвижимого имущества



Салимзянов Б.И.

Аспирант кафедры гражданского и предпринимательского права
Казанского (Приволжского) федерального университета

В данной статье рассмотрен вопрос регистрации предварительного договора в отношении недвижимого имущества, раскрыты различные точки зрения ученых и судебной практики. В результате исследования автор предлагает ввести в законодательство норму о регистрации предварительного договора как ограничения (обременения) прав на объект недвижимого имущества, являющегося предметом предварительного договора.

Ключевые слова: предварительный договор, регистрация предварительного договора, недвижимое имущество.

В соответствии с действующим законодательством к предварительному договору применяются правила о форме основного договора. Условие об обязательной государственной регистрации основного договора не является элементом его формы. Если основной договор подлежит государственной регистрации в уполномоченном органе, соответствующее требование на предварительный договор не распространяется, поскольку государственная регистрация не относится к формальным признакам договора.

По вопросу регистрации предварительных договоров ни среди ученых, ни среди правоприменителей единого мнения не существует. Так, одни ученые считают, что включение сторонами в договор, не требующий государственной регистрации (в нашем случае – в предварительный), условия о том, что он подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента регистрации, противоречит нормам законодательства [1]. По мнению других, предварительный договор не подлежит государственной регистрации ни при каких обстоятельствах [2].

Третьи считают, что регистрация права собственности и иных вещных прав, подлежащих государственной регистрации в соответствии со ст. 4 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации) [3], должна потребовать

и государственной регистрации соответствующих предварительных договоров [4, с. 94].

М.Р. Каримов предлагает «установить в законе необходимость государственной регистрации предварительного договора, предусматривающего обязанность заключить основной договор, подлежащий государственной регистрации» [5, с. 9]. Существует также мнение о том, что в силу ст. 131 ГК РФ государственная регистрация обязательна для любого договора, предметом которого служит недвижимость [6, с. 283].

Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ в Информационном письме от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”» разъяснил, что предварительный договор, по которому стороны обязуются в будущем заключить договор, подлежащий государственной регистрации, не подлежит государственной регистрации, указав, что в силу п. 2 ст. 429 ГК РФ к предварительному договору применяются только правила о форме основного договора. Установленное п. 2 ст. 651 ГК РФ условие об обязательной государственной регистрации договора аренды здания или сооружения на срок не менее одного года не является элементом формы этого договора. Предварительный договор, по которому стороны обязались заключить договор аренды зда-

ния, подлежащий государственной регистрации, не является также и сделкой с недвижимостью, исходя из требований статьи 164 ГК РФ. Предметом предварительного договора является обязательство сторон по поводу заключения будущего договора, а не обязательства по поводу недвижимого имущества.

Суды отмечают также, что заключение предварительного договора не изменяет момент возникновения права собственности на имущество, которое является предметом предварительного договора, не влияет на содержание права собственности лица, заключившего предварительный договор, и не ограничивает собственника в его правах, предусмотренных ст. 209 ГК РФ, в соответствии с которой собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Так, по иску З., собственника дома и земельного участка, к Б. об устранении препятствий в пользовании жилым домом и выселении из дома Б. установлено, что З. заключила соглашение, в соответствии с которым Б. передала ей 60 тыс. руб. в счет покупной цены имущества с обязательством сторон заключить договор в будущем. Суд, отказывая З. в удовлетворении иска, мотивировал решение тем, что ее права как собственника не нарушены, поскольку между сторонами фактически состоялась сделка купли-продажи. Кассационная инстанция, отменила решение в связи с неправильным применением норм материального права и, учитывая, что основной договор купли-продажи спорного имущества не заключался, государственная регистрация перехода права собственности не производилась, право собственности у ответчицы на спорный дом и земельный участок не возникло. Уплата ответчицей денежных средств в счет покупной цены и ее вселение в спорный жилой дом, даже при согласии на это истицы, не порождает у нее право собственности, а также не прекращает право собственности истицы на указанное имущество и не влияет на объем ее прав [7].

Заключение предварительного договора в отношении недвижимого имущества обуславливается потребностями гражданского оборота. Согласно п. 3 ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. А для государственной регистрации сделки по распоряжению соответствующим имуществом необходимо предоставить правоустанавливающие документы на это имущество, что не всегда возможно [например, свидетельство о праве на наследство выдается наследникам в любое время по истечении шести месяцев со дня открытия наследства (п. 1 ст. 1163 ГК РФ); право собственности на незавершенное строительство как на недвижимое имущество возникает у заказчика с момента регистрации этого строительства в установленном порядке [8] и другие случаи)]. Поэтому единственная гарантия заключения в будущем основного

договора, требующего государственной регистрации, – заключение предварительного договора.

Отсутствие регистрации предварительного договора приводит к нарушению прав и интересов одной из сторон предварительного договора, в частности, в случаях отчуждения объекта недвижимого имущества третьим лицам при наличии заключенного предварительного договора в отношении того же объекта. Суды в таких случаях отказывают сторонам предварительного договора, чьи права ущемлены, по искам о признании договоров в отношении недвижимого имущества недействительными [9].

Согласно ст. 131 ГК РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, 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, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты и другие права в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Ст. 2 Закона о государственной регистрации определяет государственную регистрацию как юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимость. Обязательной регистрации согласно Закону о государственной регистрации подлежит целый ряд сделок и прав на недвижимое имущество. О порядке регистрации предварительных договоров в Законе о государственной регистрации не упоминается.

Ст. 131 ГК РФ предусмотрено осуществление государственной регистрации обременений, ограничений прав собственности и других вещных прав. Ограничения (обременения) в соответствии со ст. 1 Закона о государственной регистрации – это наличие установленных Законом или уполномоченными органами условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, концессионное соглашение, арест имущества и других и др.). Осуществление государственной регистрации ограничений (обременений) создает условия для того, чтобы приобретатель мог узнать о наличии таких ограничений (обременений). Д. Потяркин указывает, что любая сделка в отношении недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, так как она в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» является ограничением (обременением) прав правообладателей, а данные ограничения подлежат государственной регистрации [10, с. 16].

Основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются, в числе других, договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки (п. 1 ст. 17 Закона о государственной регистрации).

А.В. Староверов и Л.В. Щенникова, изучая теорию формы сделки, делают вывод о том, что государственная регистрация как юридический акт означает признание и подтверждение государством факта возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. При внесении записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (ЕГРП) не затрагиваются гражданско-правовые обязательства сторон сделки, не вырабатывается и не уточняется воля контрагентов. На данном этапе решается иная задача: обеспечение публичности и достоверности информации о зарегистрированных правах и сделках для третьих лиц [11]. Российское законодательство не содержит запрета на применение обеспечительных мер для исполнения предварительного договора, что подтверждается и судебной практикой [12].

В отношении недвижимости осуществляются два вида государственной регистрации: регистрация перехода права на имущество и регистрация договора с имуществом. Переход права собственности на недвижимое имущество от продавца к покупателю подлежит регистрации в любом случае, а регистрация самого договора купли-продажи зависит от целевого назначения недвижимого имущества. Договор не регистрируется, если это нежилое помещение, если же речь идет о продаже жилых квартир или домов, то государственная регистрация осуществляется дважды, поскольку в таком случае регистрируются и переход права на имущество, и сам договор. Полагаем, законодатель установил двойной контроль (в виде регистрации сделки и самого права) с целью установления защитного механизма. На первом этапе регистрируется сделка как намерение совершить отчуждение недвижимости, затем в соответствии со ст. 556 ГК РФ происходит передача недвижимости и только затем регистрируется право на данную недвижимость. После регистрации сделки (еще не исполненной) правообладатель не имеет права отчуждать объект недвижимости третьим лицам, т.е. его право ограничено, обременено обязанностью исполнить договор. Предварительный договор есть ни что иное как намерение совершить сделку, в нашем случае – с недвижимым имуществом, и включение защитного механизма в виде регистрации предварительного договора как ограничения (обременения) в отношении

недвижимого имущества обеспечит необходимый баланс интересов участников оборота недвижимого имущества, стабильность этого оборота, а также защитит права и законные интересы сторон предварительного договора. Государственная регистрация предварительного договора в качестве ограничения (обременения) служила бы дополнительной гарантией заключения основного договора. В связи с чем считаем целесообразным ввести в законодательство норму о регистрации предварительного договора как ограничения (обременения) прав на объект недвижимого имущества, являющегося предметом предварительного договора.

В связи с этим предлагаем:

1) дополнить п. 2 ст. 429 ГК РФ абзацем следующего содержания: «Предварительный договор в отношении недвижимого имущества подлежит государственной регистрации»;

2) дополнить главу IV «Государственная регистрация отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним» Федерального закона от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ст. 30.3 «Государственная регистрация предварительных договоров в отношении недвижимого имущества» текстом следующего содержания: 1. Государственная регистрация предварительных договоров в отношении недвижимого имущества проводится на основании заявления одной из сторон предварительного договора. 2. К заявлению прилагается предварительный договор вместе с указанными в договоре документами. 3. В случае регистрации предварительного договора в отношении здания, сооружения, помещения в них или части помещений к предварительному договору в отношении здания, сооружения, помещения в них или части помещений, представляемому на государственную регистрацию прав, к заявлению прилагаются кадастровые паспорта соответственно здания, сооружения и помещения с указанием размера недвижимого имущества. 4. В случае регистрации предварительного договора в отношении земельного участка (участка недр) или части его к предварительному договору в отношении земельного участка (участка недр) или части его, представляемому на государственную регистрацию прав, к заявлению прилагаются кадастровые паспорта земельного участка с указанием части его. 5. Предварительный договор в отношении недвижимого имущества регистрируется как ограничение (обременение) прав собственника соответствующего недвижимого имущества»;

3) дополнить абз. 1 п. 1 ст. 4 Закона о государственной регистрации после слова «аренда» словами «предварительный договор в отношении недвижимого имущества»;

4) внести иные соответствующие изменения в другие нормы Закона о государственной регистрации.

Литература:

1. Беляева О.А. Предпринимательское право: учеб. пособие. – М.: Юридическая фирма «Контракт», «ИНФРА-М», 2006. – 262 с.
2. Бутенко Е.В. Предварительный договор: проблемы теории, практики и законодательства // Журнал российского права. – 2004. – № 3. – С. 54-60.
3. О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним: федеральный закон Рос Федерации от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ: принят Гос. Думой Федер.Собр. Рос.Федерации 17 июня 1997 г. // СЗ РФ. – 1997. – № 30.
4. Голованов Н.М. Гражданско-правовые договоры. Курс лекций. Учеб. пособие. 1-е изд. – М.: 2003. – 272 с.
5. Каримов М.Р. Роль предварительного договора в формировании договорных условий участников гражданского оборота: дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 2003. – 188 с.
6. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения: издание доп., стереотипное. – М.: Статут, 2002. – 682 с.
7. Справка Кемеровского областного суда от 18 сентября 2007 г. № 01-19/518 о практике рассмотрения судами области гражданских дел в первом полугодии 2007 г. по кассационным и надзорным данным. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант плюс».
8. Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда: информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24 января 2000 г. № 51 // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 3.
9. Постановление ФАС Поволжского округа от 23 сентября 2008 г. № А55-18753/2007 – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант плюс».
10. Потяркин Д. Подлежат ли государственной регистрации договоры социального найма жилья // Российская юстиция. – 2000. – № 3. – С. 16-18.
11. Староверов А.В., Щенникова Л.В. Теория формы сделки и практическое гражданское законодательство // Законодательство. – 2006. – № 11. – С. 8-13.
12. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 19 мая 2006 г. по делу № А56-52150/2005. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант плюс».

Some Aspects of Registration of the Preliminary Contract Regulating Real Estate

B. Salimzyanov
Kazan (Volga Region) Federal University

The paper deals with some aspects of registration of preliminary contract regulating real estate. The author reveals various points of view of scholars and judicial practice. As a result the author proposes to introduce the legal norm, regulating the registration of preliminary contract as a limitation (encumbrance) on the right for the item of immovable property that is a subject matter of preliminary contract.

Key words: preliminary contract, registration of preliminary contract, real estate.

