

## ПРИНЦИП ЧАСТНОЙ ИНИЦИАТИВЫ В РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Одной из особенностей правовой модели регистрации прав на недвижимое имущество в России называют добровольный характер обращения за регистрацией, именуемый принципом частной инициативы, принципом диспозитивности, или принципом конценза. «Принцип частной инициативы, — пишет О.Ю. Скворцов, — суть проявления диспозитивности в сфере оборота недвижимости. Только правообладатель может начать процедуру государственной регистрации своих прав на недвижимость. При этом проведение государственной регистрации прав на недвижимость не является обязанностью правообладателя перед государством. Таким образом, принцип частной инициативы проявляется в заявительном характере государственной регистрации»<sup>1</sup>.

По мнению М.Г. Пискуновой: «Диспозитивность (или заявительный характер государственной регистрации) отражен в п. 3 ст. 131 ГК РФ, согласно которому удостоверение произведенной регистрации производится по ходатайству правообладателя. Статьей 16 Закона о регистрации заявление правообладателя также положено в начало регистрационного процесса»<sup>2</sup>. С.А. Бабкин, анализируя зарубежный опыт регистрации прав на недвижимость, определяет содержание принципа конценза следующим образом: «Ни одна запись в поземельной книге не может быть произведена, если лицо, уполномоченное на соответствующее распоряжение, не выразит волеизъявление непосредственно на производство записи»<sup>3</sup>.

Таким образом, для того чтобы запись о праве появилась в реестре, необходимы не только доказательства существования соответствующего права (правовосстанавливающие документы), но и соответствующее волеизъявление на внесение этой записи. В завершеном виде принцип частной инициативы состоит в том, что регистратор: а) не имеет права производить записи в реестре по собственной инициативе, даже если он располагает необходимыми правовосстанавливающими документами; б) не имеет права производить записи в реестре на основании волеизъявления лиц, которые не являются обладателями соответствующих прав.

Рассмотрим эти положения в российском законодательстве.

В соответствии со ст. 16 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о регистрации) государственная регистрация прав проводится на основании заявления *правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица*, а «в случае, если права возникают на основании акта государственного органа или акта органа местного самоуправления, заявление о государственной регистрации права по-

дается *лицом, в отношении которого приняты указанные акты*»<sup>4</sup>. Здесь пока все соответствует заявленному принципу.

Несколько иной подход сформулирован в отношении регистрации обременений. Согласно п. 2 ст. 13 этого Закона «государственная регистрация ограничений (обременений) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц может проводиться *по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц*. Если ограничение (обременение) регистрируется не правообладателем, его регистрация проводится по правилам, предусмотренным ст. 16 настоящего Федерального закона для регистрации договоров и сделок, *при обязательном уведомлении правообладателя (правообладателей) о зарегистрированном ограничении (обременении)*.

Государственная регистрация ограничений (обременений) прав, установленных в соответствии с законодательством в публичных интересах органами государственной власти и органами местного самоуправления, осуществляется *по инициативе указанных органов с обязательным уведомлением правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости*».

Мы видим, что Закон предусматривает возможность регистрации обременений вещных прав без волеизъявления их обладателей. В отношении обременений и ограничений, установленных в публичных интересах, такой порядок возражений не вызывает, так как иной подход просто трудно себе представить. Что же касается обременений имущества правами третьих лиц, то такие сомнения возникают.

Говоря о возможности регистрировать обременения не по инициативе обладателя вещного права, которое ограничивается (т.е. при отсутствии заявления правообладателя), ст. 13 отсылает к правилам, предусмотренным ст. 16 Закона для регистрации договоров и сделок. Однако обнаружить в ст. 16 эти правила не просто. В абзаце 1 п. 1 этой статьи говорится о заявлении «сторон договора». Видимо, из этого следует, что общим правилом регистрации прав, возникающих на основании сделок, является необходимость представления заявления всеми сторонами договора. Но если так, то возможность зарегистрировать обременение, возникшее на основании сделки, без заявления обладателя соответствующего права невозможно, поскольку этот правообладатель всегда будет одной из сторон такого договора, ибо сделки не могут устанавливать обязанности для третьих лиц. Однако абз. 5 того же пункта говорит о том, что «представление заявлений на государственную регистрацию ограничения (обременения) прав, а также сделок, связанных с ограничением (обременением) прав, осуществляется в поряд-

ке, установленном п. 2 ст. 13, п. 1 ст. 26, п. 1 ст. 27 и п. 1 ст. 29 настоящего Федерального закона».

В результате ст. 13 отсылает к ст. 16, а ст. 16 — к ст. 13. В то же время здесь содержатся также ссылки на статьи, регламентирующие порядок регистрации договоров аренды (ст. 26), сервитутов (ст. 27) и ипотеки (ст. 29). Согласно этим нормам: «с заявлением о государственной регистрации договора *аренды* недвижимого имущества может обратиться *одна из сторон договора*»; «государственная регистрация *сервитутов* проводится... на основании заявления собственника недвижимого имущества *или лица, в пользу которого установлен сервитут*, при наличии у последнего соглашения о сервитуте»; «государственная регистрация *ипотеки* проводится на основании заявления залогодателя *или залогодержателя*». Таким образом, именно эти статьи предусматривают возможность отсутствия заявления правообладателя. Из этого, видимо, можно сделать вывод о том, что заявление правообладателя при регистрации обременений, возникших на основании сделок, требуется всегда, за исключением случаев аренды, сервитута и ипотеки.

Трудно сказать, чем руководствовался законодатель, устанавливая такой порядок. Можно предположить, что за регистрацией договора аренды обратится «арендатор», договор которого уже расторгнут или не действует по иным основаниям. Точно так же может поступить и недобросовестный «залогодержатель» или «обладатель сервитута». Не будем говорить уже о возможности представления поддельных договоров. В этой ситуации последствия регистрации для правообладателя могут быть катастрофическими.

Имея в качестве зарегистрированного обременения ипотеку или договор аренды, он не сможет сдать объект в аренду другому арендатору или заложить его с целью получения кредита. При этом на ликвидацию неправомерно произведенной записи в реестре ему придется потратить значительное время, необходимое на получение соответствующего судебного решения. В связи с этим очень слабой гарантией является обязанность регистрирующего органа сообщить о произведенной регистрации правообладателю.

С учетом изложенного представляется необходимым сформулировать в законе правило, согласно которому без заявления правообладателя могут быть зарегистрированы исключительно обременения, которые правоммерно установлены органами государственной власти или местного самоуправления в публичных интересах, а также аресты и иные обеспечительные меры, установленные судебными актами. В отношении судебных актов такая норма уже содержится в ст. 28 Закона о регистрации: «...Копия решения (определения, постановления) о наложении ареста на недвижимое имущество является основанием для государственной регистрации ограничения права, которая *проводится без заявления правообладателя*»<sup>5</sup>.

В практике регистрирующих органов можно отметить еще одно нарушение принципа частной инициативы. Это нарушение относится к порядку регистрации ипотеки, возникающей на основании закона. В соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ «если иное не

предусмотрено договором купли-продажи, с момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения покупателем его обязанности по оплате товара». Согласно п. 1 ст. 587 ГК РФ «при передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество». Как же должен поступить регистратор, если на регистрацию поступили документы, из содержания которых усматривается возникновение законного залога?

Согласно п. 26 Инструкции о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества<sup>6</sup> «при государственной регистрации ипотеки в силу закона *не требуется представления соответствующего (отдельного) заявления*». Однако «должностное лицо регистрирующего органа, принимающее документы на государственную регистрацию права залогодателя (покупателя, плательщика ренты и т.д.), *обязано предупредить* данное лицо о том, что в Единый государственный реестр прав будет внесена запись об ограничении (обременении) его права ипотекой; в заявлении о государственной регистрации сделки и (или) перехода права *сделать отметку, что заявитель предупрежден* о проведении государственной регистрации ипотеки, возникшей на основании закона».

Такой порядок вызывает ряд возражений.

Принцип частной инициативы потому и провозглашается принципом, что должен действовать во всех случаях внесения записей о правах на недвижимость (за исключением внесения записей на основании решения суда). Отсутствие формального волеизъявления правообладателя на внесение записи об обременении его права залогом должно исключать внесение соответствующей записи. Идея предупреждения о законном залоге при подаче документов представляется малопродуктивной. В ряде регистрирующих органов документы принимаются работниками, не являющимися регистраторами и не обладающими необходимой квалификацией. Кроме того, такой порядок предполагает внимательное изучение содержания представленных документов уже при их подаче, что вряд ли возможно.

Принцип частной инициативы ограничивает возможности регистратора. В то же время он не исключает внесение записей в реестр без необходимого волеизъявления. Такое волеизъявление согласно действующему законодательству может заменить только решение суда. В соответствии с п. 3 ст. 165 ГК РФ «если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда». Согласно ст. 16 Закона о регистрации «при уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основа-

нии решения суда, вынесенного по требованию другой стороны».

Принцип частной инициативы должен распространяться исключительно на деятельность регистратора прав на недвижимость. Следует отметить, что законом в настоящее время уже предусмотрен особый случай принудительной регистрации чужого права. Такую возможность устанавливает ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214.

На основании п. 5 ст. 13 этого Закона застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога». А «при уклонении застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога». Данная норма является дополнительным доказательством целесообразности установления общей нормы, предусматривающей возможность принудительной регистрации чужого права в случаях, когда фактический обладатель этого права злоупотребляет принципом частной инициативы при регистрации.

С учетом изложенного автор считает целесообразным изменить формулировку ст. 165 ГК РФ. Эту статью вообще следовало бы поместить в общих нормах о недвижимом имуществе, а не в главу «Сделки». Она могла бы иметь следующее содержание:

*«В случае уклонения от регистрации права на недвижимое имущество оно может быть зарегистрировано по решению суда, принятому по иску любой из сторон сделки, являющейся основанием возникновения такого права, либо лица, которому отсутствие регистрации ранее возникшего права препятствует регистрации его собственного права на недвижимое имущество».*

Но и эта формулировка не будет охватывать все случаи, когда существует необходимость осуществления регистрации права на основании заявления лица, которое законом не признается надлежащим заявителем.

**В.А. АЛЕКСЕЕВ,**  
кандидат юридических наук, адвокат

<sup>1</sup> Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М.: Волтерс Клувер, 2006. С. 146.

<sup>2</sup> Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции // Государственная регистрация прав на недвижимость: теория и практика. М., 2005. С. 291.

<sup>3</sup> Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. М.: Центр ЮрИнфоР. С. 253.

<sup>4</sup> Здесь и далее в цитатах законов курсив и выделения автора.

<sup>5</sup> В то же время не очень понятно, почему здесь упоминается только одна обеспечительная мера — арест. Регистрации, на наш взгляд, подлежат и иные меры обеспечения иска, которые могут быть приняты судом, например, запрет производить регистрацию прав в отношении определенного имущества, запрет правообладателю совершать в отношении недвижимого имущества определенные сделки и проч.

<sup>6</sup> Утв. Приказом Минюста от 15.06.2006 г. № 213.

