

# ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ОБРЕМЕНЕНИЙ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

*Изучение практики регистрирующих органов и судов выявило, что в вопросе о подходах к правовому значению и принципах государственной регистрации обременений и ограничений в сфере недвижимого имущества отсутствует единство, необходимое для ее стабильности. Кроме того, некоторые вполне устоявшиеся подходы к регистрации обременений нуждаются в пересмотре. В данной статье автором предпринята попытка сформулировать определенные принципы регистрации обременений недвижимого имущества и способы их закрепления в законодательстве.*

В первом предложении п. 1 ст. 131 ГК РФ говорится о том, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, а также ограничения этих прав подлежат государственной регистрации. Однако во втором предложении из ограничений перечислены только ипотека и сервитуты. В то же время здесь же сказано о том, что иные права (а значит, и другие ограничения) подлежат регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом и иными законами.

В пункте 1 ст. 4 ФЗ «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее Закон о регистрации) указано, что «наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда». Таким образом, перечень подлежащих регистрации ограничений и обременений расширяется по сравнению с ГК РФ за счет доверительного управления и аренды. При этом обращает на себя внимание то обстоятельство, что перечень п. 1 ст. 4 Закона о регистрации сформулирован как открытый, поскольку перед перечислением конкретных обременений стоят слова «в том числе».

Статья 12 Закона о регистрации говорит о внесении в подраздел III Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее ЕГРП) записей об ограничениях (обременениях) прав на недвижимое имущество — сервитуте, ипотеке, доверительном управлении, аренде, аресте имущества, заявлении о праве требования в отношении объекта недвижимого имущества и других. Здесь мы также видим открытый перечень.

Уже упоминавшийся абз. 2 п. 1 ст. 4 Закона о регистрации указывает, что ограничения (обременения) подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом.

В связи с такими формулировками Закона возникает вопрос: как быть с обременениями и ограничениями, которые не указаны в перечнях ст. 131 ГК РФ и ст. 4 Закона о регистрации и в отношении которых нет указаний об их обязательной регистрации в специальных нормах законодательства? Вопрос этот можно поставить и так: могут ли быть зарегистрированы права, не подлежащие регистрации в соответствии с Гражданским кодексом и Законом о регистрации?

При этом необходимо четко разграничивать права и их обременения, подлежащие государственной регистрации и возникающие с момента такой регистрации, и те ограничения и обременения, возникновение которых с регистрацией не связано. В отношении обременений и ограничений, относящихся к первой группе, проблем не возникает — они безусловно должны регистрироваться, так как без регистрации не существуют. К таким обременениям, например, относятся аренда сроком год и более, ипотека, доверительное управление. В отношении же второй группы в практике регистрирующих органов и судебной практике единое мнение не выработано.

В той или иной степени в практике различных регистрирующих органов реализуется тезис о том, что отсутствие указания в Законе на обязательность регистрации того или иного обременения или ограничения влечет невозможность его регистрации. Такая политика проводится по отношению к обременениям прав нанимателя установленным порядком пользования объектом, находящимся в общей долевой собственности, при аренде сроком менее года. На такое применение Закона в определенной степени ориентирует и судебная практика.

Автору данный подход представляется не в полной мере соответствующим действующему законодательству и не отвечающим задачам института государственной регистрации прав на недвижимость.

Если рассматривать все права и ограничения прав, в отношении которых не указано, что они подлежат государственной регистрации, как не подлежащие регистрации в смысле запрета регистрирующему органу их регистрировать, то такая позиция может привести к ряду весьма негативных последствий. Регистрация вещных прав и их ограничений имеет основной задачей защиту интересов обладателей соответствующих прав. При запрете регистрации некоторых прав и ограничений обладатели этих прав и лица, в пользу которых права ограничены, лишаются определенного средства защиты своих прав. Приобретатели же объектов недвижимости лишаются возможности получения информации об обременениях объекта из независимого источника, которым является регистрирующий орган.

В качестве примера можно привести права нанимателя жилого помещения. Возникающее из договора жилищного найма право пользования жилым помещением, безусловно, является обременением объек-

та недвижимости на период действия договора. Вместе с тем Закон не включает ни договор найма, ни права нанимателя по договору к числу подлежащих регистрации. Вряд ли, однако, есть разумные основания для того, чтобы лишить нанимателя возможности зарегистрировать свои права по договору.

Установление подобной практики, по мнению автора, представляется неверным не только потому, что фактический запрет внесения в реестр ряда обременений и ограничений противоречит целям государственной регистрации прав на недвижимость. Данный подход не соответствует и ряду норм гражданского законодательства и некоторым положениям Закона о регистрации. Например, в соответствии со ст. 460 ГК РФ «продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц. Неисполнение продавцом этой обязанности дает покупателю право требовать уменьшения цены товара, либо расторжения договора купли-продажи, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар».

Согласно Закону о регистрации (ст. 20) одним из оснований отказа в регистрации является составление лицом, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, документа без указания данных условий.

Из этих норм можно сделать вывод, что, по крайней мере применительно к недвижимости, в правоустанавливающем документе должны быть указаны все ограничения прав и обременения объекта, которые имеются на момент составления документа, независимо от того, есть ли специальное указание в Законе о необходимости их государственной регистрации.

Но вот тут возникает противоречие. С одной стороны, Закон обязывает указывать в правоустанавливающем документе все ограничения и обременения; умолчание о *любом* из них является основанием для отказа в регистрации, для расторжения договора или для признания сделки недействительной как заключенной под влиянием заблуждения (ст. 178 ГК РФ). С другой стороны, в ЕГРП отражаются только «избранные» обременения и ограничения, причем логика, по которой определен этот перечень, остается неясной.

В данной ситуации регистрирующий орган сталкивается с двумя взаимосвязанными проблемными вопросами. *Во-первых*, как быть, если сведения о существующих ограничениях и обременениях содержатся не в реестре, а в других документах, которые имеются в распоряжении регистратора? *Во-вторых*, как поступить, если на регистрацию вещного права представлен правоустанавливающий документ, в котором содержатся сведения о наличии обременений, которые в соответствии с Законом «не подлежат» регистрации?

По мнению автора, существует только два варианта решения проблемы: либо регистрирующий орган должен игнорировать сведения о «не подлежащих регистрации» обременениях и ограничениях, либо вносить сведения об этих ограничениях и обременениях в ЕГРП. В первом случае не подлежащие регистрации обременения не должны существовать для регистратора и в смысле запрета внесения их в ЕГРП, и в смысле невозможности ссылаться на их существование при принятии каких-либо решений, в том числе и об отказе в регистрации. Во втором случае возникает воп-

рос: в каком порядке могут быть зарегистрированы ограничения и обременения, содержащиеся в правоустанавливающих документах, если Закон не содержит указания об их обязательной регистрации?

Выбирая один из двух вариантов решения проблемы, при отсутствии его в Законе, нужно исходить из специфики регулируемых отношений. А есть ли какой-нибудь резон в том, чтобы вывести часть отношений по поводу недвижимости из сферы государственной регистрации? При анализе перечня обременений, которые Закон не относит к подлежащим регистрации, мы увидим, что к их числу относятся отношения по пользованию жилыми помещениями физическими лицами и краткосрочные (до одного года) отношения по аренде нежилых помещений (ст. 651 ГК РФ).

Нельзя не признать, что эти отношения обладают определенной спецификой, которая обосновывает то, что соответствующие права считаются возникшими независимо от регистрации. Например, для краткосрочной аренды аргументом против ее обязательной регистрации является быстротечность отношений, частая смена их участников, что могло бы привести к перегрузке реестра. Что же касается найма жилого помещения, то причины его вывода из числа обременений, подлежащих обязательной регистрации, не совсем ясны. Так же, как и аренда, этот договор является основанием возникновения права пользования соответствующим помещением. В соответствии со ст. 675 ГК РФ он является обременением объекта, поскольку «переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма».

Думается, что, не относя право пользования, вытекающее из договора найма жилого помещения, и сам такой договор к подлежащим обязательной регистрации, законодатель вряд ли исходил из того, что права нанимателей и наймодателей жилых помещений нуждаются в меньшей защите, чем права арендаторов и арендодателей по договорам аренды. Возможно, свою роль здесь сыграла массовость этих отношений и множественность их участников с учетом прав постоянно проживающих с нанимателем граждан (ст. 677 ГК РФ).

Вполне возможно, что эти и другие аргументы могут быть оценены как убедительные для того, чтобы не связывать возникновение ряда отношений по пользованию недвижимым имуществом с государственной регистрацией. Однако эти аргументы ни в коей мере не могут обосновывать лишение обладателей данных прав возможности обеспечить стабильность и защиту их посредством государственной регистрации. Эти аргументы не могут также служить основанием для игнорирования данных отношений регистрирующим органом, если сведения о них содержатся в представленных на регистрацию документах.

Смысл предлагаемого нами подхода состоит в следующем. Если в отношении объекта имеются ограничения и обременения, об обязательной регистрации которых нет указания в Законе, то правообладатель, лицо, в пользу которого установлено обременение, или стороны сделки имеют право: а) не указывать это обременение или ограничение в правоустанавливающем документе; б) не обращаться за его государственной регистрацией. В то же время они должны иметь право потребовать регистрации такого обременения, представив необходимые для этого документы. В том же

случае, если соответствующие обременения и ограничения *указаны* в правоустанавливающем документе, то регистрирующий орган не может зарегистрировать возникающее на основании этих документов право без содержащегося в правоустанавливающем документе обременения (ограничения). В данном случае одновременно с заявлением о регистрации вещного права должно быть представлено заявление о регистрации всех обременений и ограничений, которые содержатся в правоустанавливающем документе.

Суть предлагаемого нами принципа состоит в том, что применительно к ряду обременений и ограничений участники соответствующих отношений вправе выбирать, делать эти отношения публичными путем внесения их в государственный реестр, либо избежать такой публичности. Этот принцип мог бы найти отражение в Законе о регистрации. По мнению автора, ст. 4 этого Закона можно было бы сформулировать следующим образом:

«1. Государственной регистрации, в соответствии с настоящим Законом, подлежит право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты, а также обременения и ограничения этих прав.

2. Права и их ограничения, а также обременения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ и иными законами.

Иные права на недвижимое имущество, а также обременения регистрируются по желанию правообладателей в порядке, установленном Законом».

В специальной норме Закона о регистрации следовало бы отметить, что если в документах, представленных на регистрацию права на недвижимость, содержатся сведения об ограничении этого права или обременении имущества, не внесенные в ЕГРП, регистратор обязан одновременно с регистрацией права произвести регистрацию ограничения (обременения), затребовав от заявителей необходимые документы. Невыполнение данного требования должно влечь отказ в государственной регистрации.

При таком подходе у правообладателей будет выбор — либо представить документы о регистрации, либо изъять упоминание об обременении из представленных документов, реализовав таким образом свое право на придание или не придание публичности соответствующим отношениям.

Следует отметить, что Закон о регистрации в одном из случаев прямо указывает на возможность регистрации обременений, которые в соответствии с гражданским законодательством не подлежат государственной регистрации. В соответствии с абз. 2 п. 2 ст. 13 этого Закона «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».

Таким образом, хотя данные ограничения и обременения не требуют для их действительности государственной регистрации, Закон о регистрации **предоставляет право органам государственной власти и местного самоуправления их зарегистрировать**. Сомневаться в целесообразности такой регистрации оснований нет, поскольку это способ доведения соответствующих ограничений до самих собственников и

потенциальных приобретателей объектов. Непонятно только одно: почему государство наделено такой возможностью, а всем другим субъектам гражданского права в этом должно быть отказано?

В тесной связи с рассмотренными проблемами находится и вопрос о том, допустимы ли соглашения между участниками сделки по поводу регистрации возникших между ними отношений?

В «Обзоре практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» указано, что «включение сторонами в договор, не подлежащий государственной регистрации, условия о том, что он подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента государственной регистрации, противоречит нормам ГК РФ. Такое условие является ничтожным в силу требований статей 168 и 180 ГК РФ»<sup>1</sup>.

Означает ли это, что стороны вообще не могут заключать соглашения о регистрации возникших между ними отношений, если в Законе такая регистрация прямо не предусмотрена? В свете изложенного выше подхода данная позиция представляется слишком жесткой.

Если признать, что «не подлежащие регистрации» права и обременения все же могут быть зарегистрированы по желанию их обладателей, то, очевидно, нет каких-либо препятствий для достижения об этом предварительного соглашения, поскольку без волеизъявления второй стороны такая регистрация станет невозможной. Например, если наниматель по договору жилищного найма захочет зарегистрировать свое право пользования как обременение, то он не сможет этого сделать без совершения наймодателем соответствующих действий — подачи заявления в регистрирующий орган. Поэтому если признавать возможность регистрации упомянутых обременений по желанию обладателей соответствующих прав, то нужно признавать возможность и правомочность таких соглашений.

Что же касается приведенного выше решения Высшего Арбитражного Суда РФ, то в нем абсолютно верно указано на другое обстоятельство: соглашением участников сделки не может быть изменено гражданское законодательство; регистрации не может быть придано то значение, которого она в данном случае по Закону не имеет. Стороны не могут считать сделку заключенной с момента регистрации, если это не предусмотрено Законом. Применительно к уже рассмотривавшемуся жилищному найму стороны могут договориться о регистрации обременения прав нанимателя, но не могут договориться о том, что договор найма будет считаться заключенным с момента регистрации, или о том, что отсутствие регистрации повлечет недействительность договора. В то же время, как представляется, никто не лишает стороны возможности включить в договор в качестве отменительного условия невыполнение требования о регистрации.

Автор осознает спорность высказанных им предположений и возможность отстаивания иной позиции. Вместе с тем вопросы, рассмотренные выше, безусловно требуют того или иного решения как на уровне законодательства, так и руководящих разъяснений высших судебных органов.

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

<sup>1</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 г. № 59 // Вестник ВАС РФ. 2001. № 4.