

## СДЕЛКА ОБ ОТЧУЖДЕНИИ НЕДВИЖИМОСТИ КАК ОСНОВАНИЕ ПЕРЕХОДА ВЕЩНЫХ ПРАВ И ОБЪЕКТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

*Алексеев Вадим Александрович,  
к. ю. н., адвокат, г. Санкт-Петербург*

В соответствии с п.п.1 п.1 ст. 8 ГК РФ одним из оснований возникновения гражданских прав и обязанностей являются договоры и иные сделки, предусмотренные законом, а также договоры и иные сделки, хотя не предусмотренные законом, но не противоречащие ему.

Согласно ст. 153 ГК РФ «сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей».

На основании сделок могут возникать различные по своей природе права на недвижимое имущество – вещные права и права, имеющие обязательственную природу, влекущие обременение вещных прав. Здесь мы будем говорить только о сделках отчуждения. При этом под сделками отчуждения недвижимости понимаются такие действия физических и юридических лиц, которые направлены на переход вещных прав на недвижимое имущество от одного лица к другому.

Статья 164 ГК РФ говорит о том, что «сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и порядке, предусмотренных ст.131 настоящего Кодекса и Законом о регистрации». Согласно п.1 ст. 165 ГК РФ несоблюдение в случаях, установленных законом, требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Однако в Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее «Закон о регистрации») нет норм о видах сделок, подлежащих регистрации, нет этих норм и в ст.131 ГК РФ. В то же время во второй части ГК при регламента-

ции отдельных сделок отчуждения используются различные формулировки. В отношении сделок дарения (ст.574), ренты (ст.584) указывается, что соответствующие договоры подлежат государственной регистрации; в отношении договора купли-продажи жилого дома или квартиры (ст.558) и купли-продажи предприятия (ст.560) указывается, что соответствующий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации; общее правило о договоре купли-продажи недвижимости (исключениями из которого являются договоры в отношении квартир, жилых домов и предприятий) состоит в том, что регистрации подлежит переход права собственности на недвижимое имущество (ст.551).

С учетом разницы в этих формулировках правоприменительная практика сегодня исходит из того, что в случаях, предусмотренных ст.558, 560 ГК РФ, от наличия или отсутствия регистрации зависит признание или непризнание заключенным самого договора; в случаях ст.574, 584 ГК РФ – действительность сделки; в случае же купли-продажи недвижимого имущества нежилого назначения сделка заключена и действительна с момента придания ей надлежащей формы, а с моментом регистрации связывается момент перехода права.

Столь сложную градацию правовых последствий регистрации различных видов сделок с недвижимостью, по мнению автора, нельзя отнести к достоинствам действующего законодательства.

Трудно найти рациональное объяснение тому, что договор купли-продажи жилой недвижимости до регистрации не заключен, а

заклученность и действительность того же договора в отношении нежилого помещения вообще не зависит от регистрации. Думается, что социальная значимость объекта недвижимости вряд ли может быть основанием для столь различного подхода к регламентации заключения и регистрации договора по поводу этого объекта. Более правильным было бы в соответствии со ст.432 ГК РФ любой договор признавать заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям договора в требуемой форме, а с несоблюдением требования о регистрации связывать его ничтожность.

На непоследовательность норм о регистрации в части регистрации сделок совершенно справедливо обращают внимание авторы «Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе» (далее «Концепция»), которые считают, что в «целях устранения нелогичности норм законодательных актов, предусматривающих или исключающих государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом, исключения их противоречивости, а в некоторых случаях – избыточности совмещения регистрации прав на недвижимое имущество с регистрацией сделок с ним, дублирование полномочий нотариусов и регистраторов, а также в целях обеспечения действительности обязательственных правоотношений по сделке независимо от факта регистрации сделки целесообразно отменить государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом».<sup>1</sup>

С этим предложением можно было бы полностью согласиться, но только с одной оговоркой, касающейся таких сделок отчуждения, которые непосредственно не влекут перехода прав на недвижимость. Речь здесь, прежде всего, идет о сделках, заключенных под отлагательным условием, которое, например, связывает переход права на объект недвижимости с полной выплатой покупной цены. По мнению автора, такие сделки должны подлежать самостоятельной регистрации в качестве обременения вещного права продавца на объект. Необходимость регистрации этих сделок вызывается требованием защиты прав как при-

обретателя, так и третьих лиц, поскольку запись о данной сделке в реестре будет препятствовать недобросовестному продавцу в заключении иных сделок по поводу объекта и предупреждать споры, которые неизбежно будут возникать в этом случае.

Однако, пока в закон не внесены необходимые изменения, следует определить порядок применения действующего закона о регистрации вещных прав и сделок, на основании которых эти права возникают.

С одной стороны, сделка – одно из оснований возникновения права на недвижимость, подлежащего регистрации, с другой стороны, она, в определенных случаях, сама должна быть зарегистрирована, поскольку без регистрации является ничтожной (или незаключенной), а значит, не может породить соответствующего права.

Означает ли это, что во всех случаях совершения подлежащих регистрации сделок, влекущих установление, изменение, или прекращение прав на недвижимость, должна быть сначала зарегистрирована данная сделка, а затем – право, возникшее на ее основании? Необходимо ли, с точки зрения технологии регистрации, вести отдельный реестр сделок и отдельный реестр прав?

Такой вывод, по нашему мнению, был бы неверным.

Введение отдельной регистрации сделок, порождающих вещные права и самих этих прав, привело бы к искусственному расчленению единого по сути юридического факта. Нельзя зарегистрировать сделку, влекущую возникновение права на объект, и не зарегистрировать само это право. Не может существовать и абстрактное волеизъявление на регистрацию такой сделки при отсутствии желания зарегистрировать те гражданские права, которые порождает эта сделка, поскольку цель установления, изменения и прекращения гражданских прав является необходимым элементом любой сделки.

Поэтому в том случае, когда речь идет о сделке, которая непосредственно влечет установление, изменение или прекращение вещных прав, момент регистрации этой сделки

<sup>1</sup> Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. «Статут», Москва, 2004, с.82.

должен совпадать с моментом регистрации соответствующего права. В таком случае основным объектом регистрации должно считаться соответствующее право (оно является целью, а сделка – средством), сделка же регистрируется как основание возникновения этого права.

С точки зрения ведения реестра, данное положение означает необходимость внесения в реестр вещных прав записи о регистрации соответствующего права и отражение породившей его сделки в качестве основания его возникновения. Именно такой подход, по нашему мнению, устанавливают Правила ведения ЕГРП, которые предусматривают внесение записи о сделке в графу «Документы-основания». Пункт 19 Правил указывает, что в графе «Документы-основания» перечисляются основные реквизиты тех правоустанавливающих документов, на основании которых принято решение о государственной регистрации прав. Именно к таким документам относятся, безусловно, и документы, отражающие содержание соответствующих сделок. При этом внесение записи о сделке в данную графу для любой сделки означает и ее регистрацию. Независимо от того, подлежит такая сделка по закону регистрации или нет, внесение какой-либо иной записи о ней в реестр не требуется. Отражение же сделок отчуждения, непосредственно влекущих переход права собственности, в реестре обременений было бы абсолютно неправильным. Между тем с 1998 по 2003г., в Правилах ведения ЕГРП<sup>2</sup> (далее «Правила») запись о сделке находилась только в разделе «обременения».

Министерство юстиции разъясняло, что запись о сделке следует производить в разделе «обременения» во всех случаях, когда сама сделка подлежит регистрации. При этом не делалось исключений для тех сделок, которые непосредственно влекут возникновение вещного права. Данная практика фактически искажала действительное положение дел, поскольку одновременно с зарегистрированным

вещным правом помещала в реестр в качестве обременения сделку, на основании которой это право возникло. Запись о прекращении такого «обременения» вносилась в реестр только после перехода вещного права к новому правообладателю<sup>3</sup>. При такой ситуации в выписках из ЕГРП и свидетельствах о регистрации данная сделка должна указываться в графе «обременения», однако это не происходило, так как абсурдность такого указания была вполне очевидна.

К сожалению, вместо того, чтобы логику структуры реестра перенести на порядок проведения регистрации прав и сделок, в Правила были внесены изменения, в результате которых подраздел II стал называться «Запись о праве собственности и об иных вещных правах на объект недвижимого имущества, о сделках об отчуждении объекта недвижимого имущества», и в этом подразделе появился подраздел II-2 – «Запись о сделке об отчуждении».<sup>4</sup>

Следующий вопрос, который нуждается в предварительном рассмотрении, независимо от вида сделки отчуждения – *вопрос о соотношении сделки, перехода права и передачи имущества.*

Анализ практики регистрирующих органов ряда субъектов федерации показал, что это соотношение понималось ими следующим образом. Сделка отчуждения представляет собой основание для перехода права и подлежит самостоятельной и предварительной регистрации, переход же права регистрируется на основании документа, подтверждающего фактическую передачу объекта от прежнего правообладателя к приобретателю. Такое видение создает базу для «двойной» регистрации – сначала сделки, а затем права.

Данная логика представляется автору неверной, и эта позиция имеет как теоретическое обоснование, так и подтверждение судебной практикой.

После введения в действие второй части ГК РФ регистрирующий орган в Санкт-Петер-

<sup>2</sup> Постановление Правительства РФ от 18.02.1998, № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним». СЗ РФ, 1998, №8, ст. 963.

<sup>3</sup> Инструкция о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения. Приказ Минюста РФ от 06.08.2001. Российская газета, № 162, 22.08.2001г.

<sup>4</sup> Постановление Правительства РФ от 03.09.2003г. № 546.

бурге занял сходную позицию, отказывая в регистрации прав на недвижимое имущество при отсутствии на момент обращения за регистрацией сведений о состоявшейся фактической передаче объекта от продавца к покупателю. В основу таких решений было положено мнение о том, что переход права происходит в момент передачи имущества.

Один из таких отказов послужил основанием для иска, который был рассмотрен по первой инстанции Санкт-Петербургским городским судом. Представляя возражения против иска, регистрирующий орган указал, что его позиция основывается на нормах статей 223, 551 и 556 ГК РФ. В соответствии с п.2 ст.223 ГК РФ «в случаях, когда *отчуждение* имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом». При этом ответчик толковал термин «отчуждение» и «передача» имущества как синонимы, полагая, что отчуждение может быть зарегистрировано только, после фактической передачи имущества. Поскольку в ст.556 ГК РФ говорится о письменной форме подтверждения факта передачи, регистрирующий орган считал обоснованным отказ в регистрации права при отсутствии такого подтверждения. Однако Санкт-Петербургский Городской суд, а вслед за ним и Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ не согласились с позицией регистрирующего органа.

Рассматривая в кассационном порядке дело об обжаловании отказав регистрации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ в своем определении указала, что «понятия «отчуждения недвижимости» и «переход права собственности на недвижимость» по существу имеют одинаковое значение». Суд признал «неосновательными доводы представителя ответчика о том, что под отчуждением недвижимого имущества

следует понимать передачу имущества приобретателю. Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем означает вступление покупателя во владение недвижимостью. Поэтому переход к покупателю владения недвижимостью не равнозначен переходу права собственности на недвижимость и может иметь место раньше или позже отчуждения имущества. Момент перехода права собственности на недвижимость совпадает с моментом регистрации ее отчуждения, а момент перехода владения – с моментом подписания сторонами передаточного акта»<sup>5</sup>.

Таким образом, высший судебный орган страны однозначно определил, что переход права собственности по сделке отчуждения не связан с моментом фактической передачи имущества. Фактически суд установил, что синонимами являются понятия «отчуждение» и «сделка отчуждения» и, таким образом, именно с регистрацией сделки, если возникновение вещного права не оговорено в ней отлагательным условием, связан момент регистрации права<sup>6</sup>.

Следует отметить, что Министерство юстиции, установив порядок регистрации купли-продажи жилых помещений, не связало момент регистрации передачи права с моментом фактической передачи объекта. В то же время Минюст РФ исходил из того, что по желанию участников сделки договор купли-продажи жилого помещения может быть зарегистрирован как одновременно с переходом права, так и с разрывом во времени. Пункт 13 ранее упомянутой Инструкции гласит: «Если условия договора продажи и выраженное в заявлениях о государственной регистрации договора продажи желание сторон договора продажи *допускают* государственную регистрацию договора продажи и перехода права одновременно, то документы, необходимые для государственной регистрации перехода права, могут быть предоставлены одновременно с до-

<sup>5</sup> Архив Санкт-Петербургского городского суда, дело № 3-116/96.

<sup>6</sup> К соотношению сделок, перехода права и фактической передачи недвижимости вновь возвращаются авторы Концепции, которые предлагая отменить государственную регистрацию сделок считают необходимым «вести государственную регистрацию исполнения сделок с недвижимым имуществом, поскольку именно исполнение консенсуальных сделок (а не их заключение) является основанием для возникновения, прекращения, ограничения или обременения права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество». Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. «Статут», Москва, 2004, с.82.

кументами, необходимыми для регистрации договора продажи».

По мнению автора, данный подход вряд ли можно признать соответствующим действующему законодательству. Как уже отмечалось, договор купли-продажи, если в самом договоре не содержатся отлагательные условия, всегда непосредственно направлен на переход права собственности продавца к покупателю. Поэтому за указанным исключением нельзя зарегистрировать договор, не зарегистрировав одновременно переход права собственности. Установление порядка, при котором стороны, не указав об этом в договоре, могут отнести регистрацию перехода права на более поздний срок, означает фактически возможность дополнения договора отлагательным условием в устной форме, что противоречит требованию о письменной форме договора купли-продажи недвижимости.

На практике разрыв между регистрацией договора и перехода права используется для обеспечения расчетов по договору: переход права не регистрируется до тех пор, пока покупатель не внес деньги за объект. Таким образом, между сторонами фактически заключается договор с отлагательным условием в

виде полной оплаты обусловленной договором суммы. Но, если такой порядок отражен договором, то это и есть договор с отлагательным условием, который может и должен быть зарегистрирован, как обременение прав продавца. Но если это самим договором не предусмотрено, то у покупателя возникает право требовать одновременной регистрации и договора и перехода права. При отказе от их добровольного исполнения продавцом, требования покупателя должны быть удовлетворены судом в порядке п. 3 ст. 165 ГК РФ.

Анализ законодательства о регистрации вещных прав и сделок, на основании которых они возникают, показывает, что это законодательство нуждается в существенном изменении. В качестве основных направлений совершенствования законодательства в данной области следовало бы избрать унификацию правового значения сделки как основания возникновения вещного права; исключение требования регистрации самой сделки отчуждения во всех случаях, за исключением таких сделок, которые непосредственно не влекут перехода вещных прав; исключение возможности самостоятельной (без регистрации вещного права) регистрации сделки отчуждения.

*Поступила в редакцию 04.08.2008.*