

Оригинал статьи –URL: <http://www.политуправление.рф/архив/2013/03/Alekhina.htm>  
Копия - URL: <http://www.pu.virmk.ru/архив/2013/03/Alekhina.htm>

## Проблемы реформирования института государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом в России The Problems of reforming the state registration of real estate transactions in Russia

Алехина Ольга Михайловна,  
заведующий кафедрой частного права  
Тамбовский филиал  
Российской академии народного хозяйства и  
государственной службы при Президенте Российской Федерации,  
г. Тамбов, Россия  
кандидат юридических наук, доцент  
Alekhina Olga M.,  
Head of the private law chair  
Tambov branch of the Russian presidential academy of  
National economy and public administration  
Doctorate of Law, associate professor,  
Tambov, Russia  
E-mail: [olga-255@mail.ru](mailto:olga-255@mail.ru)

УДК 34.037  
ББК 67.7

Автором рассматриваются современные проблемы реформирования института государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом в России. Анализируется ряд документов, имеющих важную роль в данной сфере. Отмечается необходимость государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом как фактор эффективного развития экономики, государства и общества.

**Ключевые слова:** реформирование, государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом.

*The author discusses the current problems of reforming the state registration of real estate transactions in Russia, analyses a number of policy documents, which play an important role in this area. The paper notes the necessity for state registration of real estate transactions as a necessary factor in the effective operation of the economy, state and society.*

**Keywords:** reforming, state registration of real estate transactions.

Современная система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним формировалась в России с момента вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». [4] Как справедливо указывается в юридической литературе, «данная система не является статичной, она постоянно развивается и совершенствуется, т.к. основной целью этого процесса является защита законных прав и интересов субъектов гражданско-правовых отношений, упрощение взаимоотношений физических и юридических лиц с органами, выполняющими государственную функцию по государственной регистрации прав на недвижимое имущество». [2, с. 4]

В настоящее время сложившийся механизм государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом подвергается существенному реформированию. Так, 30 декабря 2012 г. Президентом РФ В.В. Путиным был подписан Федеральный закон от 30.12.2012 №302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». Названный Федеральный закон содержит новые предписания, касающиеся института государственной регистрации прав на недвижимое имущество. По нашему мнению, реализация его нормативных положений потребует внесения изменений в специальное законодательство РФ о государственной регистрации прав на недвижимое

имущество и сделок с ним, а также в правовые акты о государственном кадастре недвижимости. В этой связи представляется необходимым обратить внимание на наиболее значимые положения, которые вводят новеллы в систему государственной регистрации.

Так, как следует из пункта 3 статьи 8.1. ГК РФ, обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью по-прежнему не предусмотрено. Ранее законопроект о внесении изменений в ГК РФ указывал, что сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ в редакции законопроекта). В процессе обсуждения данного положения, от него было решено отказаться. В результате пунктом 3 ст. 8.1 ГК РФ введена обратная презумпция. Нотариальное удостоверение сделок, влекущих возникновение, изменение или прекращение прав, подлежащих государственной регистрации, требуется лишь в случаях, прямо предусмотренных законом или соглашением сторон. Таким образом, можно сделать вывод, что реформирование действующего законодательства в этой части не состоялось.

Кроме того, в начальной редакции законопроекта, принятой в первом чтении, предусматривалось, что запись в государственный реестр о правах по сделке, совершенной в нотариальной форме, должна вноситься через нотариуса. В последней, принятой в итоге и действующей редакции Закона эта норма сформулирована иначе: «Если сделка совершена в нотариальной форме, запись в государственный реестр может быть внесена по заявлению любой стороны сделки, в том числе через нотариуса». Таким образом, сторона по сделке, совершенной в нотариальной форме, не лишается возможности самостоятельно обратиться в территориальный орган Росреестра для совершения необходимых регистрационных действий. Кроме того, она вправе просить нотариуса передать заявление о внесении записи в ЕГРП. Данное законодательное решение следует оценить положительно, т.к. субъектам гражданского оборота предоставляется право выбора соответствующего способа инициирования внесения записи в ЕГРП.

Пунктом 6 ст. 8.1 ГК РФ в редакции Закона предусмотрено, что зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Данное положение призвано стабилизировать гражданский оборот и обеспечить защиту правам и законным интересам его субъектов. Причем, лицо, которое знало или должно было знать о недостоверности данных государственного реестра, не вправе ссылаться на соответствующие сведения реестра. Допустимо прогнозировать широкое применение указанной нормы при разрешении споров об изъятии имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск). Так, в соответствии с п. 38 Постановления Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» приобретатель не может быть признан добросовестным, если на момент совершения сделки право собственности в ЕГРП было зарегистрировано не за отчуждателем.[1]

Также приобретатель не является добросовестным, если на момент совершения сделки в ЕГРП имелась отметка о судебном споре в отношении этого имущества. Следует указать, что это одна из важных новелл в законодательстве о государственной регистрации. Так, согласно п. 7 ст. 8.1 ГК РФ в действующей редакции Закона в отношении зарегистрированного права в государственный реестр могут быть внесены два вида отметок:

- 1) отметка о возражении лица, соответствующее право которого было

зарегистрировано ранее. Причем, если в течение трех месяцев со дня внесения в государственный реестр данной отметки лицо не оспорило зарегистрированное право в суде, то отметка о возражении аннулируется. В этом случае повторное внесение отметки о возражении указанного лица не допускается;

2) отметка о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права проставляется по заявлению лица, оспаривающего зарегистрированное право в суде.

Порядок внесения отметки должен быть установлен законом. Однако, следует признать, что к настоящему моменту такой нормативный акт пока не принят, что вызывает проблемы на практике. В частности, не урегулированы следующие вопросы:

- кто может просить о проставлении отметки о воровании: лицо, права которого были зарегистрированы непосредственно перед последним собственником либо за два и более правообладателя до него? Как следует понимать термин «ранее»?

- по каким каналам и в каком порядке органу Росреестра станет известно, что лицо оспорило или не оспорило зарегистрированное право в суде?

- какие документы необходимо представить в подтверждение наличия основания для проставления отметки?

- начиная с какой стадии гражданского судопроизводства можно просить внести в ЕГРП отметку о наличии судебного спора?

- как быть в случае приостановления судопроизводства по делу? и др.

Не ясны сроки, порядок, документы, подтверждающие основания проставления данных отметок, а также процедура их аннулирования.

Кроме того, следует учитывать, что не исключены злоупотребления со стороны недобросовестных участников гражданского оборота, имеющих цель, например, препятствовать конкуренту в заключении выгодной сделки с недвижимым имуществом. К сожалению, гражданско-правовая ответственность к лицам, которые с противоправными целями инициировали отметку о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права, специальными нормами закона не установлена.

Значимым законодательным решением стала отмена государственной регистрации большинства сделок с недвижимостью. Так, пункт 8 статьи 2 Закона №302-ФЗ отменил государственную регистрацию следующих сделок с недвижимостью:

- купли-продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры;
- купли-продажи предприятия;
- дарения недвижимого имущества;
- договора ренты, предусматривающего отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты.

Примечательно, что из этого перечня сделок нотариальное удостоверение как обязательная процедура по-прежнему производится только в отношении договора ренты.

Нормы, обязывающие осуществлять государственную регистрацию сделок, сохранены применительно следующих договоров: договор водопользования (п. 3 ст. 12 Водного кодекса РФ); договор участия в долевом строительстве (п. 3 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»); договор ипотеки (п. 2 ст. 10 Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

С одной стороны, указанное выше нововведение призвано снизить расходы участников оборота, которые они несли ранее, оплачивая двойную регистрацию - сделки и перехода права собственности. Однако, необходимо учесть, что при новом подходе существенно возрастают риски оспаривания заключенных сделок с недвижимостью, а также их возможного расторжения или ненадлежащего исполнения в дальнейшем.

Могут возникнуть существенные проблемы, обусловленные наличием следующих ключевых вопросов: Кто в современных условиях будет обеспечивать законность сделок с недвижимым имуществом? Кто будет гарантировать, что воля лица, подписавшего сделку, была свободно сформирована, что он не испытывал насилие, угрозу, не пребывал в заблуждении, полностью осознавал характер совершаемого действия и его последствия? Когда именно он подписал соответствующий договор: в указанную на нем дату или иную, в частности, «задним числом»? Кем поставлена подпись в договоре: собственником имущества или другим лицом, не имеющим полномочий на отчуждение? Все ли условия действительности сделки соблюдены? По всем ли существенным и иным условиям стороны достигли соглашения? и др. Как следует из норм Закона, фактически все риски по названным вопросам переложены на стороны гражданско-правовых договоров.

Ранее механизм государственной регистрации сделок с недвижимостью позволял в результате процедуры правовой экспертизы оценить условия договора на предмет их законности. В случае выявления нарушений законодательства орган Росреестра отказывал в государственной регистрации сделки, и она не порождала никаких правовых последствий, т.к. считалась незаключенной. Тем самым создавались гарантии потенциального недопущения нарушений прав участников гражданского оборота, ставились преграды возможным противоправным, в том числе преступным действиям. В настоящий момент указанные выше сделки с недвижимостью подлежат заключению в простой письменной форме. Принятое законодательное решение может повлечь снижение степени правовой защищенности граждан, являющихся отчуждателями или приобретателями недвижимости. Оно рассчитано на добросовестных и грамотных с правовой точки зрения лиц. Однако, уровень правовой культуры современных российских граждан нельзя назвать высоким. Далеко не каждый способен юридически грамотно сформулировать условия договора. По этой причине сегодня в сфере оборота недвижимости можно наблюдать существенное увеличение количества предложений услуг различных посредников и риэлтерских фирм.

В существующих реалиях обострились и другие проблемы – низкое качество данных услуг, а также полярное различие в уровне правовой обеспеченности сторон сделки, т.к. посредник действует исключительно в интересах своего клиента. Соответственно, вторая сторона сделки заинтересована в одновременном участии в оформлении договора её доверенного юриста. По этой причине экономия расходов на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию сделки фактически может привести к обратному результату - увеличению расходов на оплату услуг риэлторов или юристов.

По нашему мнению отказ от института государственной регистрации сделок с недвижимостью законодателю следовало бы произвести одновременно с введением их обязательного нотариального удостоверения. Только нотариус, в отличие от иных лиц, оказывающих правовую помощь, действует в интересах обеих сторон, обеспечивает законность совершаемых нотариальных действий, несет имущественную и иную ответственность. Между тем, правила об отмене государственной регистрации указанных выше сделок с недвижимым имуществом были введены со 02 марта 2013 года. Обязательная нотариальная форма сделок с недвижимостью до настоящего времени не установлена.

В числе договоров, по которым сохранена государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом, нами в общем перечне не были названы договор аренды зданий и сооружений, а также договор аренды предприятия. В отношении них сложилась особая ситуация. Следует обратить внимание на то, что на данный момент действуют изменения, внесенные в изменения ГК РФ. Так, изначально Закон №302-ФЗ

предусматривал отмену регистрации всех сделок с недвижимостью. Однако, данная норма после её принятия, но еще до вступления в силу, вызвала острую критику ученых и практикующих юристов в отношении целесообразности отмены государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества. Например, согласно ст. 617 ГК РФ переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. Таким образом, обременение недвижимого имущества арендой имеет существенное значение не только для арендодателя, но и для третьих лиц, в том числе и для потенциальных покупателей этого имущества. В случае же отсутствия государственной регистрации договора долгосрочной аренды недвижимого имущества могли бы иметь место следующие проблемные ситуации:

1) сдача в аренду имущества, которое ранее уже было передано в аренду другому лицу («двойная аренда»);

2) сдача арендодателем в долгосрочную аренду имущества, его дальнейшая продажа или иное отчуждение третьему лицу без уведомления его об обременении арендой.

Отмеченное повлекло принятие Федерального закона от 04.03.2013 №21-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». [3] Указанным Законом (ст. 3) из Закона №302-ФЗ были исключены упоминания о ст. 651 и 658 ГК РФ, т.е. сохранена прежняя форма этих сделок, требующая государственную регистрацию.

Примечательно, что 04 марта 2013 года Закон №21-ФЗ был размещен на официальном интернет-портале правовой информации, что считается его официальным опубликованием. Однако, первоначальная редакция ч. 8 ст. 2 Закона №302-ФЗ (отменяющая госрегистрацию и разрешающая простую письменную форму данных договоров) уже к тому моменту вступила в силу и фактически действовала 2 и 3 марта 2013 г.

Таким образом, государственная регистрация договоров аренды зданий или сооружений, заключенных на срок не менее одного года, не производилась только в указанные два календарных дня. Следовательно, договоры аренды зданий или сооружений, заключенные 2 и 3 марта 2013 г., не подлежали государственной регистрации и могли иметь простую письменную форму. С 04 марта 2013 г. договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, а также договор аренды предприятия подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.

Сложившуюся ситуацию длительного существования процедуры государственной регистрации указанных договоров, затем её отмены, и тут же незамедлительного возврата можно оценить как очередность крайне непоследовательных решений законодателя. Помимо нестабильности гражданских отношений возникшее положение может повлечь и такой негативный результат, как появление договоров аренды зданий и сооружений, заключенных на один год и более, составленных и подписанных сторонами «задним числом». Такие договоры могут «всплывать» в последующем в судебной, нотариальной и иной практике, например, при уступке возникших по ним прав, переводе долга или залоге имущественных прав. Данные соглашения, в свою очередь, подчинены форме основных сделок, из которых имущественные права или обязанности возникли, т.е. тоже будут иметь простую письменную форму, хотя сами по себе заключаются позже 04 марта 2013 г. Полагаем, что законодателю следует вернуться к данной проблеме и более четко урегулировать сложившуюся ситуацию.

Нам представляется, что поскольку объекты недвижимости обладают значительной ценностью для участников гражданских отношений, то государству следует обеспечить надлежащий уровень законности гражданского оборота недвижимого имущества в РФ и создать условия для минимизации спорности сделок с ним.

**Список литературы:**

1. Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2010. №6.
2. Комментарий к Федеральному закону от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный) Под редакцией В.В. Алёшина. М.: «Деловой двор», 2010. С. 4.
3. Собрание законодательства Российской Федерации от 4 марта 2013 г. № 9. Ст. 873.
4. Собрание законодательства Российской Федерации от 28 июля 1997 г. N 30. Ст. 3594.