

Особенности государственной регистрации прав на объекты недвижимости

И. А. Федорова

кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин РЭУ им. Г. В. Плеханова.
Адрес: ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова», 117997, Москва,
Стремянный пер., д. 36.
E-mail: newlow@yandex.ru

А. И. Катогарова

помощник прокурора г. Моршанска Тамбовской области.
Адрес: 393933, Тамбовская область, Моршанский район, Алкужинские Борки, ул. Центральная, 73Ф.
E-mail: katogarovaai@gmail.com

Features of Governmental Registration of Rights to Property

I. A. Fedorova

PhD, Assistant Professor of the Department for Civil Legal Disciplines of the PRUE.
Address: Plekhanov Russian University of Economics, 36 Stremyanny Lane, Moscow, 117997,
Russian Federation.
E-mail: newlow@yandex.ru

A. I. Katogorova

Assistant Prosecutor of the Morshansk Tambov Region.
Address: Tambov Region, Morshansk Area Alkuzhinskie Boriki, 73F Central Str., 393933
E-mail: katogarovaai@gmail.com

Аннотация

В статье исследуется порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также возникающие в этой связи вопросы предоставления информации о зарегистрированных правах неограниченному кругу лиц, вопрос о внесении изменений в реестр прав в результате расторжения договора о передаче недвижимого имущества. Предложен порядок представления информации из Единого реестра прав на недвижимое имущество в зависимости от целей использования соответствующей информации. Рассмотрена проблема вероятности реализации государственной регистрации перехода прав по соглашению продажи недвижимого имущества при его расторжении посредством отказа от реализации условий соглашения в одностороннем порядке. Обозначены особенности расторжения сделок по передаче недвижимого имущества в зависимости от факта государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество.

Ключевые слова: недвижимость, государственная регистрация, договор, единый государственный реестр прав на недвижимое имущество, сделка, расторжение соглашения, переход права, купля-продажа недвижимости, ограничения прав на недвижимое имущество.

Abstract

The article investigates the order of governmental registration of rights to property, as well as issues in the communication of information on registered rights to the public, the question of making changes to the registry of rights as a result of termination of the contract on the transfer of immovable property. A procedure for providing information from the Unified Register of rights to immovable property, depending on the use of relevant information purposes. The problem of the probability of realization of the state registration of the transfer of rights under the agreement of sale of real estate at its dissolution by non-implementation of the agreement unilaterally. Marked avoidance features on the transfer of immovable property, depending on the fact of state registration of real property rights.

Keywords: property, governmental registration, contract, single state register of rights to immovable property, transaction, termination of the agreement, transfer of the right, buying and selling real estate, restrictions on the rights to real estate.

Государственная регистрация перехода права на объекты недвижимости при заключении договора купли-продажи удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права, выдаваемым покупателю. Свидетельство о государственной регистрации права заполняется и выдается в соответствии с Федеральным законом № 122-ФЗ¹ и в порядке, установленном Приказом Минэкономразвития России № 765 [1], а также Приказом Минэкономразвития России № 147². Кроме того, с 1 января 2017 г. вступает в силу закон «О государственной регистрации недвижимости»³.

В соответствии с вышеназванными нормативными актами полные данные о правообладателе указываются только в случаях, когда с запросом обратилось лицо, названное в пункте 3 статьи 7 Федерального закона № 122-ФЗ (п. 13 ст. 62), а «в иных случаях указываются о физическом лице – его фамилия, имя, отчество; о юридическом лице, об органе государственной власти или органе местного самоуправления – его полное наименование, в отношении российского юридического лица – также индивидуальный номер налогоплательщика (ИНН)». При этом по смыслу Приказа Минэкономразвития России № 147, вероятно, предполагалось, что требования защиты информации о правообладателе будут соблюдены, если не будут сообщаться полные данные о нем (дата рождения, адрес, данные паспорта). Однако представляется, что решение данного вопроса в вышеуказанных нормативных актах не является бесспорным.

Вопрос о круге лиц, имеющих доступ к информации, может разрешаться различными способами. С нашей точки зрения пред-

ставляются перспективными следующие положения:

1. Информацию из ЕГРП в виде выписок о правах на недвижимое имущество следует предоставлять правообладателю или любому лицу, указанному в запросе правообладателя о выдаче такой выписки.

2. Должны быть лица, имеющие право на непосредственный доступ к документам, находящимся в регистрирующем органе, для анализа этих документов в целях определения действительности зарегистрированных прав и определения риска совершения сделки с объектом.

3. Круг этих лиц должен быть строго ограничен законом.

4. Следует предусмотреть четкий порядок допуска таких лиц к информации, обеспечивающий контроль за обоснованностью обращения, возможность определения той информации, которая может быть предоставлена по конкретному обращению, а также ответственность за нарушение правил получения и использования такой информации.

Таким образом, в новом Федеральном законе № 218-ФЗ необходимо установить два порядка предоставления информации, которой располагает регистрирующий орган. Первый порядок – предоставление информации с целью подтверждения права на объект недвижимости. Такая информация должна предоставляться правообладателю по его запросу или лицу, указанному в этом запросе, и содержать сведения, необходимые для идентификации правообладателя и правоустанавливающего документа, а также сведения об обременениях и ограничениях его прав на объект и оспаривании этих прав со стороны других лиц. Второй порядок – предоставление информации при подготовке сделки с целью оценки действительности зарегистрированных прав и риска при совершении сделки. В этом порядке информация должна предоставляться по запросу нотариуса, предъявившего заявление правообладателя и лица, желающего заключить с ним сделку. Нотариусу при этом должен быть обеспечен непосредственный доступ к архиву регистрирующего органа, разумеется, в части, касающейся данной сделки.

Прием документов, обязательных в рамках процедуры государственной регистрации,

¹ См.: Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.

² См.: Приказ Минэкономразвития России от 22 марта 2013 г. № 147 (ред. от 03.07.2015) «Об утверждении форм документов, в виде которых предоставляются сведения, содержащиеся в едином государственном реестре права на недвижимое имущество и сделок с ним» // Российская газета. – 2013. – № 113.

³ См.: Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344.

осуществляется в следующей последовательности.

1. Проверка личности заявителей (правообладателей), а если они выражают интересы других физических или юридических лиц, то проверяется и их компетенция.

2. Проверка представленных документов на соответствие требованиям статьи 18 Федерального закона № 122-ФЗ.

3. Проверка присутствия оригиналов и копий документов.

4. После приема документов должностное лицо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии обязано сделать запись о поступивших на регистрацию заявления и документах в Книгу учета входящих документов и выдать расписку заявителю с упоминанием номера Книги учета документов, номера и даты записи в ней о принятом заявлении. С данной даты начинается месячный срок государственной регистрации.

После приема заявления регистратор обязан в том числе внести в Единый государственный реестр прав отметку о подаче заявления (с упоминанием заявителя и даты приема заявления) согласно пункту 6 статьи 12 Федерального закона № 122-ФЗ. Отметка о подаче заявления подчеркивает присутствие правоприязания в отношении рассматриваемой собственности. Но внесение отметки о правоприязании – это еще не государственная регистрация, а всего лишь отражение указанных прав на недвижимое имущество.

После этого осуществляется правовой анализ документов. По его итогам у регистратора могут появиться сомнения в причинах для регистрации, или он принимает одно из потенциально возможных решений: оформить право, соглашение; осуществить процедуру приостановления государственной регистрации; отказать в реализации данной процедуры.

Если регистратор решает отказать, заявитель получает сообщение в письменном виде об отказе по причинам, определенным статьей 20 Федерального закона № 122-ФЗ. Отметка об отказе вносится в том числе в Единый государственный реестр прав и Книгу учета входящих документов; копия сообщения об отказе отправляется в дело правоустанавливающей документации. После отказа в регистрации ни предоставленные документы, ни

плата за регистрацию не возвращаются (это не содержится в законе). Возвращены заявителю могут быть лишь оригиналы правоустанавливающих документов. Отказ в регистрации не говорит о том, что заявление о регистрации права на указанный объект не может подаваться еще раз (с прочими или скорректированными документами). Отказ можно обжаловать в судебном порядке.

Небезынтересным представляется вопрос о внесении изменений в реестр прав в результате расторжения договора о передаче недвижимого имущества. Расторжение договора – это случай (достаточно распространенный) частного характера окончания действия соглашения. Необходимо учитывать, что в ГК РФ расторжение соглашения может выражаться двумя терминами: «расторжение договора» (п. 2 ст. 450 ГК РФ) и «отказ от исполнения договора» (п. 3 ст. 450 ГК РФ) или «отказ от договора» (п. 1 ст. 699 ГК РФ).

При расторжении соглашения обязательства участников в рамках соглашения оканчивают свое действие на будущее время. Соответственно, прекратиться может лишь действующее соглашение. Данный признак дает возможность отличить расторжение соглашения от наделения его статусом недействительного или незаключенного. Любые противозаконные действия, следствием которых является признание соглашения окончившим свое действие, обязаны иметь место еще в процессе его регистрации, в связи с чем недействительное соглашение теряет силу в момент его подписания.

Расторжение соглашения может осуществляться:

- когда соглашение было подписано;
- соглашение признается действительным.

Оно может применяться в рамках интересов двух участников или по требованию одного из них (п. 1 и 2 ст. 450 ГК РФ). Окончание действия соглашения по обоюдному согласию участников по своему правовому характеру признается двухсторонней сделкой, т. е. действием, связанным с окончанием действия образовавшихся из соглашения прав и обязательств (ст. 153, п. 3 ст. 154, п. 2 ст. 453 ГК РФ). В рамках соглашения участников расторжение соглашения происходит по общему правилу в том же порядке и в той же форме,

что и регистрация соглашения (п. 2 ст. 432, ст. 434 и п. 1 ст. 452 ГК РФ).

По требованию одного из участников расторжение соглашения осуществляется по решению суда после процедуры досудебного урегулирования (абз. 1 п. 2 ст. 450, п. 2 ст. 452 ГК РФ). Процедура досудебного урегулирования заключается в том, что один участник до обращения в суд обязан направить другому участнику свою инициативу расторгнуть соглашение. И лишь после получения отказа другого участника на инициативу о расторжении соглашения либо неполучения ответа в установленный срок (срок для ответа может быть указан в самой инициативе, определен законом или предусмотрен соглашением, а в случае его отсутствия в течение 30 суток) заинтересованный участник имеет право обратиться с ходатайством о расторжении соглашения в суд.

Расторжение сделки купли-продажи недвижимого имущества возможно и против воли участников, в ходе исполнения судебного решения. При расторжении сделки купли-продажи недвижимого имущества в рамках судебного решения, согласно пункту 2 статьи 450 ГК РФ, причиной для государственной регистрации корректировки прав будет являться вступившее в силу судебное решение, направленное в органы государственной регистрации в виде судебного акта.

Сложнее устраняется проблема вероятности реализации государственной регистрации перехода прав по соглашению продажи недвижимого имущества при его расторжении посредством отказа от реализации условий соглашения в одностороннем порядке. Насколько известно, отказ в одностороннем порядке от исполнения заключается в сделке одностороннего характера, базирующейся на положениях закона или соглашения и реализуемой без участия судебных органов. В случае отказа от исполнения соглашения купли-продажи недвижимого имущества в одностороннем порядке это может быть исключительно документ в письменном виде, заключающийся в акте волеизъявления уполномоченного на отказ от сделки участника о своей инициативе расторгнуть сделку.

При этом орган регистрации может не принимать к изучению такой документ, даже если отказывающийся от соглашения участ-

ник подчеркивает законные причины, по которым она использует возможность для расторжения соглашения в одностороннем порядке. В таких случаях всегда для органа государственной регистрации будет необходимо решение суда об обязательном характере осуществления действий в ходе регистрации. Иначе говоря, сделка купли-продажи недвижимого имущества может быть расторгнута на основании пункта 3 статьи 450 ГК РФ, но для осуществления регистрационных действий факта проведения соглашения по отказу от реализации условий соглашения будет недостаточно. Отказывающийся участник должен обратиться в судебные органы с иском о признании права на отказ в одностороннем порядке от реализации условий соглашения и вероятности осуществления действий в рамках регистрации по переходу имущественного права на объект собственности.

Данная специфика сделки купли-продажи недвижимого имущества способна отражаться на особенностях его корректирования и расторжения. На практике довольно редко возникают ситуации, когда подобные соглашения расторгаются по обоюдному согласию, хотя стоит подчеркнуть, что данный способ расторжения соглашения купли-продажи собственности является самым востребованным по причине его неконфликтности.

Необходимо подчеркнуть, что договоры, подлежащие государственной регистрации, признаются заключенными не с момента их подписания участниками или удостоверения нотариусом, а с момента их регистрации. В ГК РФ есть отсылки на обязательный характер регистрации ряда соглашений. В частности, в соответствии с общей нормой при проведении соглашений с недвижимым имуществом оформляется исключительно переход имущественного права, но не само соглашение. При этом исключение представляют договоры с куплей-продажей жилых помещений (ст. 558 ГК РФ), подлежащих государственной регистрации. Точно так же при купле-продаже предприятия государственной регистрации подлежат как переход имущественного права на предприятие, так и сама сделка (п. 3 ст. 560 ГК РФ). Следовательно, расторгнуть сделку купли-продажи жилого помещения или предприятия возможно исключительно после того, как будет оформлено само соглашение.

Но на практике государственная регистрация перехода имущественного права и оформление соглашения осуществляются параллельно. Одновременно стоит учитывать, что после того, как покупатель выплатит установленную цену за объект недвижимости, продавец передаст данный объект покупателю и будет оформлен переход имущественного права на него, соглашение признается реализованным, и, следовательно, оно завершает свое действие. При решении проблемы расторжения соглашения купли-продажи объекта недвижимости стоит учитывать нормы пункта 4 статьи 453 ГК РФ, в соответствии с которыми участники не могут требовать вернуть то, что было реализовано ими в рамках обязательства до момента корректировки или растор-

жения соглашения, если другое не предусмотрено законом или соглашением между участниками. Следует особо подчеркнуть, что сделка купли-продажи признается заключенной, если между участниками в требуемой в ряде случаев форме достигнуто согласие по всем важнейшим пунктам соглашения, и сделка купли-продажи, подлежащая государственной регистрации, признается заключенным с момента его регистрации, если другое не определено законом. При этом расторжение сделки может осуществляться в двух случаях: когда соглашение был заключено и когда соглашение считается действительным.

Список литературы

1. Приказ Минэкономразвития России от 23 декабря 2013 г. № 765 (ред. от 26.03.2015) «Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, порядка присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер, форм свидетельства о государственной регистрации права и специальной регистрационной надписи на документах, требований к заполнению свидетельства о государственной регистрации прав и специальной регистрационной надписи, а также требований к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2014. – № 46.

2. *Никольский В. А., Федорова И. А.* Правовое регулирование отношений в области недвижимого имущества : учебное пособие. – М. : МЭСИ, 2015.