

О НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗДАНИЯ ИЛИ СООРУЖЕНИЯ

Семионов Дмитрий Леонидович, Костромской государственный университет, Кострома, Россия, partnerplus44@mail.ru

Сироткин Алексей Геннадьевич, кандидат юридических наук, Костромской государственный университет, Кострома, Россия, a_sirotkin@ksu.edu.ru, <https://orcid.org/0000-0003-4066-1068>

Хлестакова Любовь Анатольевна, кандидат педагогических наук, Костромской государственный университет, Кострома, Россия, lub-kuku@mail.ru, <https://orcid.org/0000-0002-5649-405X>

Бекренев Павел Юрьевич, кандидат политических наук, Костромской государственный университет, Кострома, Россия, ppbb7@mail.ru

Аннотация. Реформирование гражданского законодательства путем принятия отдельных законов и внесения изменений в отдельные разделы Гражданского кодекса Российской Федерации стало причиной появления многих противоречивых и неопределенных положений в указанном нормативном акте. В статье рассматривается один из таких случаев относительно государственной регистрации договора аренды здания или сооружения. Целью государственной регистрации договора аренды недвижимости является установление в Едином государственном реестре недвижимости в отношении недвижимого имущества обременений, вытекающих из договора аренды недвижимости; в результате внесения в реестр сведений о договоре аренды права арендатора становятся известными всем третьим лицам (потенциальным покупателям, залогодержателям и другим). В настоящее время значительное место в регулировании отношений по государственной регистрации договора аренды недвижимости занимает судебная практика, компенсирующая недостатки законодательства. Авторы анализируют поэтапное развитие судебной практики Высшего арбитражного суда Российской Федерации, а затем Верховного суда Российской Федерации по применению норм, посвященных государственной регистрации договоров аренды здания или сооружения. С учетом сложившейся судебной практики в целях совершенствования правового регулирования договора аренды зданий и сооружений предлагается внести изменения в п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса Российской Федерации, устранив тем самым противоречия между общими нормами о заключении договора и специальными нормами о договоре аренды здания или сооружения.

Ключевые слова: государственная регистрация, договор аренды, недвижимое имущество, противопоставимость, заключение договора, осведомленность.

Для цитирования: Семионов Д.Л., Сироткин А.Г., Хлестакова Л.А., Бекренев П.Ю. Правовое регулирование государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества // Вестник Костромского государственного университета. 2022. Т. 28, № 1. С. 174–179. <https://doi.org/10.34216/1998-0817-2022-28-1-174-179>

Research Article

ON THE UNCERTAINTY OF THE LEGAL REGULATION OF THE STATE REGISTRATION OF THE LEASE AGREEMENT OF A BUILDING OR STRUCTURE

Dmitry L. Semionov, Kostroma State University, Kostroma, Russia, partnerplus44@mail.ru

Aleksey G. Sirotkin, Candidate of Jural Sciences, Kostroma State University, Kostroma, Russia, a_sirotkin@ksu.edu.ru, <https://orcid.org/0000-0003-4066-1068>

Lyubov A. Khlestakova, Candidate of Pedagogic Sciences, Kostroma State University, Kostroma, Russia, lub-kuku@mail.ru, <https://orcid.org/0000-0002-5649-405X>

Pavel Y. Bekrenev, Candidate of Political Sciences, Kostroma State University, Kostroma, Russia, ppbb7@mail.ru

Abstract. The reform of civil legislation through the adoption of separate laws and amendments to certain sections of the Civil Code of the Russian Federation has caused the appearance of many contradictory and uncertain provisions in this normative act. The article considers one of such cases concerning the state registration of a lease agreement for a building or structure. The purpose of state registration of a real estate lease agreement is to establish in the Unified State Register of Real Estate in respect of real estate encumbrances arising from a real estate lease agreement; as a result of entering information about the lease agreement into the register, the rights of the lessee become known to all third parties (potential buyers, mortgagees

and others). Currently, a significant place in the regulation of relations on the state registration of a real estate lease agreement is occupied by judicial practice, compensating for the shortcomings of legislation. The authors analyse the gradual development of judicial practice of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation, and then the Supreme Court of the Russian Federation on the application of norms on the state registration of lease agreements of a building or structure. Taking into account the established judicial practice, in order to improve the legal regulation of the lease agreement of buildings and structures, it is proposed to amend paragraph 2 of Article 651 of the Civil Code of the Russian Federation, thereby eliminating the contradictions between the general rules on the conclusion of the contract and special rules on the lease agreement of buildings and structures.

Keywords: state registration, lease agreement, real estate, opposability, conclusion of contract, awareness.

For citation: Semionov D.L., Sirotkin A.G., Khlestakova L.A., Bekrenev P.Y. On the uncertainty of the legal regulation of the state registration of the lease agreement of a building or structure. *Vestnik of Kostroma State University*, 2022, vol. 28, № 1, pp. 174–179 (In Russ.). <https://doi.org/10.34216/1998-0817-2022-28-1-174-179>

Во всем мире большое значение имеет юридическое оформление прав на недвижимое имущество. В процессе эволюции права в разных правовых порядках сложились разнообразные подходы к закреплению прав на недвижимое имущество. Выделяют две основные системы государственной регистрации недвижимости – актовую систему (система регистрации актов о сделках с недвижимостью) и титульную систему (система регистрации прав на недвижимое имущество) [Алексеев: 37–39].

В европейских государствах системы регистрации прав не являются единообразными, имея в своей основе либо «германскую», или «среднеевропейскую», модель (пообъектная регистрация прав в специальном реестре), либо «французскую» модель (транскрипционно-инскрипционная посубъектная регистрация прав на недвижимость). «Германская» модель построена на принципе внесения, который выражается в регистрации в реестре прав на недвижимое имущество. В такой системе государственной регистрации сделки с недвижимостью отодвигаются на второй план, так как они сами по себе не порождают прав на недвижимое имущество, а являются лишь основанием для регистрации перехода прав на недвижимое имущество в государственном реестре. Ответственный за ведение реестра недвижимости вносит запись о праве, и с этого момента у лица возникают соответствующие права на недвижимое имущество. «Французская» модель построена на принципе противопоставимости договора (зарегистрированного акта) третьим лицам [Церковников: 61–83]. Данный принцип означает, что регистрация (оглашение) сделок, заключенных в отношении недвижимого имущества, не создает права на недвижимое имущество, а лишь «опубликовывает» их для остальных участников гражданского оборота; права на недвижимое имущество возникают в момент заключения договора.

Таким образом, если в «германской» модели права на недвижимое имущество возникают с момента их регистрации в реестре недвижимости, то во «французской» модели такие права возникают для лиц,

участвующих в сделке в момент ее заключения, но для третьих лиц – с момента государственной регистрации сделки.

В России долгое время одновременно в равной степени существовали две вышеназванные системы государственной регистрации недвижимости. Для перехода права собственности на недвижимое имущество необходимо было зарегистрировать как договор, так и переход прав на недвижимое имущество от отчуждателя к приобретателю.

В результате реформы Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) с 1 марта 2013 года введена в действие статья 8.1 ГК РФ, которая предусматривает государственную регистрацию прав на любое имущество, для которого такая регистрация обязательна¹. Также были отменены ряд специальных норм, посвященных государственной регистрации договоров по отчуждению недвижимого имущества.

Таким образом, по действующему законодательству права на недвижимое имущество возникают с момента внесения записи об этом в Единый государственный реестр недвижимости. Исключения предусмотрены для приобретения права собственности на недвижимое имущество в случае полной выплаты пая членом потребительского кооператива, в порядке наследования и реорганизации юридического лица (абзацы второй и третий п. 2, п. 4 ст. 218 ГК РФ, п. 4 ст. 1152 ГК РФ).

Вместе с тем французская модель системы регистрации недвижимости с его основополагающим принципом противопоставимости в усеченном виде продолжает существовать в российском частном праве. По-прежнему государственной регистрации подлежат долгосрочные договоры аренды зданий и сооружений, нежилых помещений, земельного участка, договоры участия в долевом строительстве многоквартирного дома, а также договоры цессии, заключаемые по вышеназванным договорам.

До реформы гражданского законодательства государственной регистрации подлежали практически все договоры с недвижимостью. В настоящее время в большинстве случаев регистрируется только пра-

вовой эффект заключенных договоров (переход права собственности, ипотека и так далее).

Одним из немногих договорных типов, подлежащих государственной регистрации, является договор аренды зданий и сооружений², а также договор аренды земельных участков, заключенных на срок один год и более.

Государственная регистрация договора аренды недвижимости основана на принципе противопоставимости, согласно которому незарегистрированный договор не может быть противопоставлен третьим лицам [Никулушкина: 160–175]. Р.С. Бевзенко указывает на то, что «сделка с недвижимостью является заключенной и действующей между сторонами в момент ее заключения, а как итог регистрации правовой результат сделки (права, возникшие из нее) считается возникшим в отношении всех третьих лиц. Последний эффект иногда называют принципом противопоставимости прав из зарегистрированных сделок» [Бевзенко: 209]. Следует согласиться с тем, что сама по себе государственная регистрация долгосрочного договора аренды зданий и сооружений не должна влиять на отношения сторон договора, как и на его заключенность.

Цель государственной регистрации договора заключается в обеспечении осведомленности третьих лиц (потенциальных покупателей недвижимости, залогодержателей и некоторых других) о наличии такой сделки между арендодателем и арендатором как своего рода обременения недвижимой вещи. Например, когда речь идет об аренде земельного участка, даже его осмотр перед покупкой может не позволить покупателю узнать о том, что участок предоставлен продавцом в аренду третьему лицу. Чтобы предотвратить такие ситуации, вводится регистрация долгосрочной аренды как обременения в целях придания правам арендатора публичного характера [Договорное право: 780].

В п. 2 ст. 651 ГК РФ указано, что договор аренды зданий и сооружений, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации³. Из грамматического толкования вышеуказанной нормы следует, что от наличия государственной регистрации договора аренды зависит его заключенность между сторонами. Иными словами, нет регистрации – нет договора. Очевидно, что содержание данной нормы идет вразрез с целью государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества, о которой мы писали выше.

Долгое время судебная практика ставила в зависимость от государственной регистрации договора его заключенность для самих сторон. Такой подход судов создавал большое количество злоупотреблений как со стороны арендодателя, так и со стороны арендатора.

Например, в одном из дел стороны заключили и зарегистрировали договор аренды складского помещения. Позже стороны заключили, но не зарегистрировали дополнительное соглашение к договору аренды, которым предусмотрели последующий выкуп складского помещения арендатором. Арендатор выплатил арендодателю выкупную стоимость складского помещения, но последний отказался исполнять условия дополнительного соглашения и не стал обращаться в органы регистрации прав на недвижимое имущество для регистрации перехода права собственности на объект недвижимости от арендодателя к арендатору. Арендатор, полагая, что его право нарушено, обратился в арбитражный суд о понуждении арендодателя к исполнению ранее заключенного дополнительного соглашения. Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации поддержал суд первой инстанции, который пришел к выводу, что дополнительное соглашение к договору аренды не заключено, так как не прошло государственную регистрацию; арендатору в иске было отказано⁴.

Так как случаи подобных злоупотреблений одной из сторон договора встречались довольно часто, Высший Арбитражный Суд Российской Федерации начал постепенно менять правовую позицию по данному вопросу.

Так, в п. 14 постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73, введенным в текст постановления в 2013 г., суд указал, что «в случае если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды, который в соответствии с названным положением подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован, то при рассмотрении споров между ними судам надлежит исходить из следующего.

Если судами будет установлено, что собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством, которое не может быть произвольно изменено одной из сторон (ст. 310 ГК РФ), и оснований для применения судом положений статей 1102, 1105 этого Кодекса не имеется. В силу статьи 309 ГК РФ пользование имуществом должно осуществляться и оплачиваться в соответствии с принятыми на себя стороной такого соглашения обязательствами.

В то же время в силу ст. 308 ГК РФ права, предоставленные лицу, пользующемуся имуществом по договору аренды, не прошедшему государственную регистрацию, не могут быть противопоставлены им третьим лицам. В частности, такое лицо не имеет преимущественного права на заключение договора

на новый срок (п. 1 ст. 621 ГК РФ), а к отношениям пользователя и третьего лица, приобретшего на основании договора переданную в пользование недвижимую вещь, не применяется п. 1 ст. 617 ГК РФ»⁵.

Ранее похожая правовая позиция была высказана Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в нескольких рассмотренных делах⁶.

Вышеуказанные разъяснения Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации позволяли нижестоящим арбитражным судам признавать не прошедшие государственную регистрацию долгосрочные договоры аренды недвижимости заключенными, если договор исполнялся сторонами.

Несмотря на то, что указанные позиции, разъяснения высших судебных инстанций во многом позволяли противостоять различным злоупотреблениям участников договора аренды недвижимости, этого было недостаточно.

Во-первых, совершенно неправильно ставить вопрос о заключенности консенсуального договора, каковым является договор аренды, в зависимости от его фактического исполнения. Во-вторых, не было ясности в вопросе о том, всегда ли третье лицо считается не знающим о незарегистрированном договоре аренды. К примеру, будет ли аффилированное с арендатором (или арендодателем) лицо считаться знающим о договоре аренды, если последний не был зарегистрирован?

Первая проблема получила свое решение в пунктах 2–4 информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.2014 года № 165, в котором судом была проведена идея о том, что договор аренды для сторон заключен с момента его подписания, а для третьих лиц – с момента его государственной регистрации. Также было разъяснено, что сторона договора, не прошедшего необходимую государственную регистрацию, не вправе на этом основании ссылаться на его незаключенность⁷.

Вторая проблема разрешена в п. 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 49, в котором указано, что «арендатор здания по подлежащему государственной регистрации, но не зарегистрированному договору аренды не может ссылаться на его сохранение при изменении собственника (ст. 617 ГК РФ), если новый собственник в момент заключения договора, направленного на приобретение этого здания (например, договора продажи этого здания), не знал и не должен был знать о существовании незарегистрированного договора аренды»⁸.

Как мы видим, в Пленуме Верховного Суда Российской Федерации закреплена идея субъективной добросовестности третьего лица, которая выражается в следующем: если третье лицо знало или должно

было знать о том, что между сторонами существует договор аренды, оно не может ссылаться на отсутствие государственной регистрации договора в Едином государственном реестре недвижимости.

В 2015 году в рамках реформирования гражданского законодательства законодатель закрепил идею непротивопоставимости незарегистрированного договора в п. 3 ст. 433 ГК РФ, согласно которому договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Вместе с тем, следуя общеизвестной формуле *lex specialis derogat generali* (специальный закон отменяет общий закон) строго формально мы не можем применить к правоотношениям, вытекающим из договора аренды здания или сооружения, п. 3 ст. 433 ГК РФ, минуя п. 2 ст. 651 ГК РФ. Также следует отметить, что в еще более общей норме, а именно в п. 1 ст. 164 ГК РФ, указано, что в случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации.

Таким образом, в настоящее время в действующем гражданском законодательстве наблюдается противоречивость и неопределенность правового регулирования в вопросе о значении государственной регистрации сделок с недвижимостью, в частности долгосрочного договора аренды зданий и сооружений. Многие авторитетные ученые не видят в этом большой проблемы. В частности, А.Г. Карапетов и М.А. Церковников рассматривают это противоречие как «технический» момент, не препятствующий судам толковать и применять специальную норму в соответствии со смыслом общей нормы [Договорное право: 820–821].

Тем не менее подобное положение, на наш взгляд, не способствует определенности правовых норм, которая является «первым условием упорядоченной общественной жизни» [Покровский: 64], и может повлечь ошибки при судебном разрешении споров, которые, даже в случае их исправления вышестоящими судами, негативно влияют на имущественный оборот. В качестве примера приведем судебное решение по спору, возникшему из смежных отношений, в которых также существует неопределенность правового регулирования. Речь идет о ст. 658 ГК РФ, в которой пункт о недействительности договора аренды предприятия расположен после пункта о государственной регистрации, что позволяет судам трактовать отсутствие регистрации как несоблюдение формы договора и признавать договор недействительным. Так, решением Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 2 марта 2015 г. по делу № А20-3634/2014 был признан недействительной (ничтожной) сделкой договор аренды предприятия в связи с отсутствием

государственной регистрации (в дальнейшем это решение было отменено вышестоящей инстанцией)⁹.

Полагаем, что законодатель должен устранить логическое противоречие и существующую неопределенность правового регулирования в целях избежания судами двойного толкования и ошибочного применения последствий несоблюдения требований о государственной регистрации долгосрочных договоров аренды здания или сооружения.

С учетом вышеизложенного предлагаем внести изменения в п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса Российской Федерации и изложить данную норму в следующей редакции: «Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается для добросовестных третьих лиц заключенным с момента такой регистрации».

Примечания

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ: (в ред. от 21 декабря 2021 г.) // КонсультантПлюс. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&rnd=s7C1BA&base=LAW&n=402655&cacheid=C55A21A0FA1866F93981639B0F4426D5&mode=rubr#1Be8qvSPxurf15KD> (дата обращения: 25.12.2021).

² Согласно позиции Президиума ВАС РФ, изложенной в информационном письме от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений», правила о государственной регистрации договора аренды здания распространяются по аналогии закона также на договор аренды нежилого помещения, поскольку помещение неразрывно связано со зданием и в ГК РФ отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ: (в ред. от 01 июля 2021 г.) // КонсультантПлюс: справ. правовая система. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&rnd=s7C1BA&base=LAW&n=377025&cacheid=3406BF7E8B89507BC3CD0C1BA6978292&mode=rubr#e7WaqvSvQHHzGIzwC> (дата обращения: 25.12.2021).

⁴ Постановление Президиума ВАС РФ от 27.01.2009 № 11680/08 по делу № А70-2321/10-2007 // Вестник ВАС РФ. 2009. № 5.

⁵ Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1.

⁶ Постановление Президиума ВАС РФ от 08.04.2008 № 1051/08 по делу № А40-13978/07-60/103 // Вестник ВАС РФ. 2008. № 7; Постановление

Президиума ВАС РФ от 06.09.2011 № 4905/11 по делу № А51-23410/2009 // Вестник ВАС РФ. 2011. № 12.

⁷ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Вестник ВАС РФ. 2014. № 4.

⁸ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2019. № 2.

⁹ Постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.01.2016 № 16АП-1547/2015 по делу № А20-3634/2014.

Список литературы

Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М.: ВолтерсКлувер, 2007. 504 с.

Бевзенко Р.С. Регистрационный конструктор, или Как создать идеальную регистрационную систему? (К русскому переводу работы Р. Торренса) // Вестник гражданского права. 2018. № 2. С. 202–225.

Договорное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 420–453 Гражданского кодекса Российской Федерации / отв. ред. А.Г. Карапетов. Москва: М-Логос, 2020. 1425 с.

Никулушкина А.С. Принцип противопоставимости и п. 3 ст. 433 ГК РФ в практике арбитражных судов // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2019. № 5. С. 160–175.

Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. Петроград: Издание Юридического книжного склада «Право», 1917. 328 с.

Церковников М.А. Регистрация сделок с недвижимостью во Франции: принцип противопоставимости // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2012. № 3. С. 61–83.

References

Alekseev V.A. Nedvizhimoe imushchestvo: gosudarstvennaia registratsiia i problem pravovogo regulirovaniia [Real estate: state registration and problems of legal regulation]. Moscow, Volters Kluver Publ., 2007, 504 p. (In Russ.)

Bevzenko R.S. Registratsionnyi konstruktor, ili kak sozdat' ideal'nuu registratsionnuu sistemu? (K russkomu perevodu raboty R. Torrensa) [Registration constructor, or How to create an ideal registration system? (To the Russian translation of R. Torrens' work)]. *Vestnik grazhdanskogo prava* [Bulletin of Civil Law], 2018, № 2, pp. 202–225. (In Russ.)

Dogovornoopravo (obshchaiachast'): postateinyi kommentarii k stat'iam 420–453 Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii [Contract law (general

part): article-by-article commentary to Articles 420–453 of the Civil Code of the Russian Federation], ed. by A.G. Karapetov. Moscow, M-Logos Publ., 2020, 1425 p. (In Russ.)

Nikulushkina A.S. *Printsip protivopostavimosti p. 3 st. 433 GK RF v praktike arbitrazhnykh sudov* [The principle of opposability and Clause 3 of Article 433 of the Civil Code of the Russian Federation in the practice of arbitration courts]. *Vestnik ekonomicheskogo pravosu-diia Rossiiskoi Federatsii* [Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation], 2019, № 5, pp. 160–175. (In Russ.)

Pokrovskii I.A. *Osnovnye problemy grazhdansko-go prava* [The main problems of civil law]. Petrograd, Izdanie Iuridicheskogo knizhnogo sklada “Pravo” Publ.,

1917, 328 p. (In Russ.)

Tserkovnikov M.A. *Registratsiia sdelok s nedvi-zhimost'iu vo Frantsii: printsip protivopostavimosti* [Registration of real estate transactions in France: the principle of opposability]. *Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossiiskoi Federatsii* [Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation], 2012, № 3, pp. 61–83. (In Russ.)

Статья поступила в редакцию 22.11.2021; одо-брена после рецензирования 15.01.2022; принята к пуб-ликации 09.02.2022.

The article was submitted 22.11.2021; approved after reviewing 15.01.2022; accepted for publication 09.02.2022.