

ФОРМА И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА РЕНТЫ

Т.М. ХАЛЕЦКАЯ,
аспирант Минского
института управления

Рецензент:
Н.Л. БОНДАРЕНКО,
кандидат юридических наук,
доцент

Договор ренты является единственным договором, для которого законодатель предусмотрел жесткое требование обязательного соблюдения нотариальной формы независимо от вида и стоимости передаваемого по данному договору имущества (ст. 555 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК).

Чаще всего лицо, заключающее договор ренты, нуждается в особой правовой защищенности, поскольку имеет слабое представление о своих правах и последствиях заключения такого договора. Помощь нотариуса, в частности установление им подлинной воли сторон, заключающих договор, и проверка законности его содержания, способна оказать неоценимую услугу для обеих сторон и предотвратить последующие судебные споры [1, с.130].

Кроме того, нотариальное удостоверение сделки облегчает заинтересованной стороне доказывание своего права, так как ее содержание, время и место совершения, намерения субъектов и другие обстоятельства, официально зарегистрированные нотариусом, презюмируются как очевидные и достоверные.

В соответствии с пунктом 1 статьи 166 ГК несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее недействительность. Однако пункт 2 указанной статьи предусматривает возможность восполнить отсутствие необходимого нотариального удостоверения в судебном порядке, когда одна сторона полностью или частично исполнила сделку, требующую нотариального удостоверения, а другая – уклоняется от такого удостоверения. В этой ситуации суд вправе по требованию исполнившей сделку стороны признать такую сделку действительной (ее последующее нотариальное удостоверение не требуется). Сторона, необоснованно уклоняющаяся от нотариального удостоверения, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки (п. 4 ст. 166 ГК).

Статья 555 ГК предусматривает, что договор ренты, предметом передачи по которому выступает недвижимое имущество, подлежит не только нотариальному удостоверению, но и государственной регистрации. При этом регистрации подлежит как сам договор, так и переход права собственности по нему. Условия и порядок такой государственной регистрации определены в Законе от 22 июля 2002 года «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее – Закон).

Процедура государственной регистрации сделок с недвижимостью была введена с целью заменить таким образом нотариальную форму сделок. Одним из основных мотивов такого шага стало желание уйти от высоких государственных пошлин, которые взимаются нотариусами за удостоверение сделки.

Вместе с тем, на наш взгляд, следует согласиться с мнением тех авторов, которые считают, что полная замена нотариального удостоверения процедурой государственной регистрации не может быть безоговорочно оправдана [2, с.93]. Во-первых, процедура государственной регистрации не сопряжена с консультативными функциями, которые осуществляет нотариус. Стороны вынуждены будут либо составлять договор самостоятельно, либо обращаться за его составлением к посредникам на рынке юридиче-

ских услуг. В первом случае существует риск юридически неграмотного составления договора, во втором – значительно увеличатся материальные затраты сторон, связанные с заключением сделки. Во-вторых, переход функций нотариусов по проверке материально-правовой стороны сделки к регистрирующим органам вызовет необходимость обеспечения последних высококвалифицированными кадрами с высшим юридическим образованием, что в нынешних условиях осуществить затруднительно [3, с.60]. В связи с этим считаем отмену нотариального удостоверения в отношении договоров ренты не оправданной.

Поскольку законодатель связывает действительность договора ренты, предметом передачи по которому выступает недвижимое имущество, с необходимостью государственной регистрации, следовательно, сама по себе сделка, даже будучи совершенной в надлежащей форме, никаких гражданско-правовых последствий не порождает. Несоблюдение требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. В соответствии с пунктом 1 статьи 166 ГК такая сделка считается ничтожной. Однако пункт 3 этой статьи содержит правило, согласно которому в ситуации, когда сделка совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее государственной регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о ее регистрации, осуществляемой на основании судебного решения. Сторона, уклоняющаяся от государственной регистрации сделки, обязана возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в регистрации (п. 4 ст. 166 ГК).

Закон предусматривает четыре формы регистрации. Две из них – регистрация прав на недвижимое имущество и регистрация сделок с недвижимым имуществом – будут предметом нашего дальнейшего анализа.

Государственная регистрация возникновения и перехода права на недвижимое имущество оформляется путем выдачи заявителю свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации, а государственная регистрация сделки оформляется путем совершения регистрационной надписи на оригинале документа, выражающего содержание зарегистрированной сделки (ст. 38 Закона). Различия между регистрацией прав и регистрацией сделок не ограничиваются лишь процедурой оформления. По существу, речь здесь идет о применении государственной регистрации как инструмента укрепления двух противоположных видов прав – обязательственных и вещных.

В соответствии со статьей 8 Закона государственная регистрация права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права

на недвижимое имущество. Таким образом, она призвана выполнять функцию регистрации именно вещных прав.

В цивилистической литературе обоснованность применения процедуры государственной регистрации для урегулирования обязательственных прав, небезосновательно ставится под сомнение [2, с.94–97; 4, с.88–96; 5, с.111–117]. По мнению В.И. Сенчищева регистрация прав возможна только в отношении вещных прав. Такая регистрация призвана иметь правоустанавливающее значение, другими словами, она должна отвечать принципам публичности и достоверности. Ее результатом является то, что правообладатель в качестве единственного доказательства своего права может использовать регистрационную запись в реестре, такое возможно только «в отношении прав, объем и содержание которых закреплены законом» (см. [5, с.112]).

Как отмечает Н.В. Золотко, «...сам факт заключения договора или иной сделки вовсе не означает, что все обязательственные права из этой сделки возникли. Стороны вправе перенести их возникновение на более поздний срок, в том числе, связав с каким-либо событием под отлагательным условием... Следовательно, объективно выполнять функции единственного доказательства возникновения, изменения или прекращения обязательственного права государственной регистрации сложнее, чем выполнять те же самые функции в отношении вещных прав» [4, с.90]. С этой точкой зрения можно согласиться.

Действительно, введение законодателем процедуры государственной регистрации сделок наряду с государственной регистрацией прав не совсем понятно. Не ясным остается и вопрос о том, какой критерий положен законодателем в основу определения того, какие же конкретно сделки подлежат государственной регистрации. Единственным объяснением введения в законодательство процедуры государственной регистрации сделок может служить желание законодателя осуществлять контроль за оборотом недвижимого имущества. Вместе с тем, как совершенно справедливо отмечает В.И. Сенчищев, если такое объяснение и имеет право на существование с точки зрения государства, то вряд ли может быть оправдано с точки зрения принципа невмешательства кого-либо в частные дела (см. [5, с.117]).

Кроме того, согласно статье 55 Закона основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество служат договоры и иные сделки, предусмотренные законодательством Республики Беларусь, а также договоры и иные сделки, хотя и не предусмотренные законодательством, но не противоречащие ему. Таким образом, система регистрации прав полностью поглощает регистрацию сделок, делая ее ненужной, поскольку документ, выражающий содержа-

ние сделки, обязательно присутствует при регистрации прав.

Постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 28 апреля 2004 года №21 «Об утверждении Прейскуранта на работы (услуги) по технической инвентаризации и государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» установлены тарифы, взимаемые как за государственную регистрацию прав, так и за регистрацию сделок с недвижимым имуществом (раздел XIII гл. 41–46). Плата взимается также за предоставление консультаций по вопросам государственной регистрации (пп. 768 гл. 46). Следовательно, лица, заключающие договор, предметом передачи по которому выступает недвижимое имущество, вынуждены будут нести материальные расходы как в связи с необходимостью нотариального удостоверения данного договора, так и в связи с его государственной регистрацией, а также

с государственной регистрацией перехода прав по нему.

Переноса все изложенное выше на сферу рентных отношений, мы приходим к выводу о необходимости сохранения процедуры нотариального удостоверения договоров ренты, предметом передачи по которым выступает недвижимое имущество, поскольку это позволит не только наилучшим образом защитить права получателя ренты, но и облегчит процедуру доказывания в суде при возникновении споров. Вместе с тем, считаем целесообразным отказаться от процедуры государственной регистрации договора ренты, сохранив процедуру государственной регистрации перехода прав по нему. В связи с этим предлагаем внести изменения в ГК, изложив статью 555 ГК в следующей редакции:

«Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению. Переход права собственности по договору, предусматривающему отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации».

ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданское право. Т. 2. Учеб. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 1999.
2. Сыроедов Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. №8. С. 90–97.
3. Кузнецов А. В. Федеральный закон «О Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: за и против // Государство и право. 1998. №2. С. 59–65.
4. Золотько Н.В. Договоры ренты в гражданском праве России. Дисс. на соиск. учен. степени к.ю.н. Краснодар, 2002.
5. Сенчищев В. И. Государственное регулирование прав на недвижимость и сделок с ней // Журнал российского права. 1999. №12. С. 111–119.