

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ПИСЬМО

от 28 августа 2013 г. N 14-исх/07892-ГЕ/13

Росреестр с целью установления единообразной практики проведения территориальными органами Росреестра правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов, с учетом анализа представленной территориальными органами Росреестра информации по данному вопросу, обсуждения его на заседании Научно-консультативного совета при Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии отмечает следующее.

Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации), возлагая на регистрирующий орган проведение правовой экспертизы представленных документов, не содержит на данный момент специальных норм о ее пределах, что, в свою очередь, послужило формированию неединообразной практики рассмотрения судами дел, связанных с действиями регистрирующих органов по проведению правовой экспертизы, а также предъявлению претензий со стороны правоохранительных органов.

При этом Закон о регистрации в действующей редакции ограничивает пределы правовой экспертизы при государственной регистрации права на основании судебного акта и ипотеки на основании нотариально удостоверенного договора об ипотеке (или договора, влекущего за собой возникновение ипотеки в силу закона).

Для понимания пределов правовой экспертизы, являющейся центральным этапом процедуры осуществления государственной регистрации прав, важно учитывать роль института государственной регистрации прав на недвижимость в системе государственного управления.

Согласно статье 2 Закона о регистрации государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Закон с государственной регистрацией связывает определенные юридические последствия: возникновение, ограничение (обременение), переход или прекращение прав на недвижимое имущество.

Государственная регистрация носит публичный характер: государство в лице регистрирующего органа (государственного регистратора) проверяет законность действий субъектов гражданского оборота и, только убедившись в этом, регистрирует их права.

Осуществляемый таким образом со стороны государства контроль за совершением сделок с недвижимым имуществом должен обеспечить и защитить права и законные интересы граждан, юридических лиц и публичных образований, как следствие, снизить риски на рынке недвижимости, создать дополнительные гарантии безопасности для участников рынка недвижимости.

Проводимая государственным регистратором правовая экспертиза документов - это изучение представленных для государственной регистрации документов в целях установления юридического факта, являющегося бесспорным основанием для возникновения, наличия, перехода, прекращения или обременения (ограничения) прав на недвижимое имущество, поскольку правовые последствия влечет только правомерное действие. Представленные документы изучаются как на предмет подлинности и достоверности, так и на соответствие их формы и содержания требованиям законодательства, действовавшего на момент их издания и в месте издания.

Вместе с тем необходимо также учитывать, что государственная регистрация прав является институтом гражданского права, которое основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав. Граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

С учетом изложенного, пределы правовой экспертизы документов определяются необходимостью обеспечения баланса публичных интересов, прежде всего, в части достоверности сведений о правах на недвижимое имущество, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и основных начал гражданского законодательства, в том числе принципа свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав.

В этой связи при проведении правовой экспертизы документов необходимо учитывать, влекут

ли за собой выявленные в ходе правовой экспертизы дефекты юридической силы документов ничтожность либо оспоримость соответствующих документов, препятствуют ли они возникновению, переходу, прекращению или обременению (ограничению) прав на недвижимое имущество.

При этом согласно пункту 2.1.25 Государственного стандарта Российской Федерации ГОСТ Р 51141-98 "Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения", утвержденного постановлением Госстандарта России от 27.02.1998 N 28, юридическая сила документа - это свойство официального документа, сообщаемое ему действующим законодательством, компетенцией издавшего его органа и установленным порядком оформления.

Закон о регистрации содержит нормы, указывающие на предмет правовой экспертизы.

К компетенции регистрирующего органа при проведении им государственной регистрации прав отнесена проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти (пункт 3 статьи 9 Закона о регистрации).

Согласно пункту 1 статьи 17 Закона о регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, осуществляется проверка юридической силы представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов (с 01.10.2013 данная норма будет применяться в редакции Федерального закона от 23.07.2013 N 250-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости", согласно которой правовая экспертиза представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов, проверка законности сделки проводятся органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, на предмет установления отсутствия предусмотренных Законом о регистрации оснований для отказа в государственной регистрации прав).

Государственный регистратор, проверяя юридическую силу правоустанавливающих документов, в частности, устанавливает:

соответствие документов, в том числе их формы и содержания, требованиям законодательства, действовавшего на момент издания и в месте издания документа;

обладал ли орган государственной власти (орган местного самоуправления) соответствующей компетенцией на издание акта, в том числе уполномоченное ли лицо подписало этот акт;

соответствие сведений об объекте недвижимого имущества, указанных в правоустанавливающем документе, аналогичным сведениям, содержащимся в государственном кадастре недвижимости;

наличие соответствующих прав по распоряжению объектом недвижимости у подписавшего документ лица.

Также государственный регистратор удостоверяется в том, что документы в установленных законодательством случаях нотариально удостоверены, скреплены печатями, имеют надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц; тексты документов написаны разборчиво, наименования юридических лиц - без сокращения, с указанием мест их нахождения; фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса мест их жительства написаны полностью; в документах нет подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных в них исправлений; документы не исполнены карандашом; документы не имеют серьезных повреждений, наличие которых не позволяет однозначно истолковать их содержание.

Законность сделки проверяется независимо от формы ее совершения (нотариальная (за исключением ипотеки) или простая письменная) как в случае государственной регистрации самой сделки, так и в случае государственной регистрации на ее основании перехода, ограничения (обременения) права. При проверке законности сделки государственный регистратор проверяет в том числе:

право- и дееспособность сторон;

наличие полномочий у представителей, если сделка совершена представителями; наличие существенных условий сделки; указание в ней на наличие ограничения (обременения) права;

соблюдение формы сделки, установленной законом или соглашением сторон;

принадлежность имущества лицу, распоряжающемуся недвижимостью, или полномочия по распоряжению недвижимостью лиц, не являющихся собственниками имущества, в случаях, когда закон допускает распоряжение объектом недвижимого имущества не его собственником;

соблюдение публично-правовых интересов, прав и законных интересов третьих лиц, не участвующих в сделке, в установленных законом случаях.

Если на совершение сделки с объектом недвижимого имущества в соответствии с законом требуется согласие третьих лиц, в том числе лиц, в пользу которых установлены ограничения (обременения) права, государственный регистратор проверяет наличие такого согласия и указания в договоре, представленном на государственную регистрацию, условий, ограничивающих права собственника.

Соответствующие рекомендации по проведению правовой экспертизы документов и проверке

законности сделки содержатся в приказе Минюста России от 01.07.2002 N 184 "Об утверждении Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Соответственно, при проверке действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти (проверке юридической силы представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов) необходимо установить (проверить) следующие факты.

1. В отношении актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления государственный регистратор должен проверить:

компетенцию органа государственной власти (органа местного самоуправления) на издание акта, в том числе уполномоченное ли лицо подписало этот акт;

соблюдение установленных законодательством, действовавшим на момент издания и в месте издания документа, требований к субъектному составу соответствующих правоотношений, то есть проверить, что конкретный объект недвижимости предоставлен на определенном праве лицу, которому в соответствии с законом предусмотрено предоставление такого объекта недвижимости на данном праве (например, при предоставлении земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования, при отчуждении из государственной собственности субъектов Российской Федерации или из муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства);

соблюдение установленных законодательством, действовавшим на момент издания и в месте издания документа, требований к объекту соответствующих правоотношений, то есть проверить, что конкретный объект недвижимости в соответствии с законом может быть предоставлен на определенном праве лицу, в отношении которого принят рассматриваемый акт органа государственной власти (органа местного самоуправления) (например, соблюдение требований статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 2 Федерального закона от 08.12.2011 N 423-ФЗ "О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации");

соблюдение установленных законодательством, действовавшим на момент издания и в месте издания документа, условий предоставления объекта недвижимости определенному лицу. Здесь необходимо отметить, что государственному регистратору важно установить, имел ли место сам факт проведения определенной, предусмотренной законом процедуры предоставления объекта недвижимости определенному лицу (то есть, например, проводились ли торги, была ли осуществлена процедура предварительного согласования места размещения объекта), но при этом не следует проверять соблюдение порядка, в том числе сроков, проведения такой процедуры (например, соблюдения порядка размещения извещения о проведении торгов, его содержания, порядка назначения организатора торгов). Если в представленном на государственную регистрацию прав акте органа государственной власти (органа местного самоуправления) отсутствует указание на проведение необходимых для предоставления объекта недвижимости какому-либо лицу процедур, государственный регистратор с учетом положений статей 8, 19 Закона о регистрации должен обеспечить получение необходимой информации (документов) (запросить) у уполномоченных органов (организаций) (получаемые сведения должны подтверждать факт проведения необходимой в соответствии с законом процедуры и содержать ее результаты). В случае если из представленных заявителем или полученных на основании запроса государственного регистратора от уполномоченных органов (организаций) документов (информации) следует, что необходимая для предоставления объекта недвижимости какому-либо лицу в соответствии с законом процедура не проводилась либо акт органа государственной власти (органа местного самоуправления) принят не в отношении того лица, которое имело право на предоставление ему объекта недвижимости с учетом результатов данной процедуры, в государственной регистрации прав на основании такого акта органа государственной власти (органа местного самоуправления) может быть отказано в связи с его несоответствием по форме или содержанию требованиям действующего законодательства.

2. При проверке законности сделки необходимо учитывать, какие последствия предусмотрены законом при нарушении установленных законом требований к порядку (возможности) ее совершения, к ее форме и содержанию, субъектному и объектному составу.

Однако в любом случае, если на совершение сделки с объектом недвижимого имущества в соответствии с законом требуется согласие третьих лиц, в том числе лиц, в пользу которых установлены ограничения (обременения) права, государственный регистратор проверяет наличие такого согласия и указания в договоре, представленном на государственную регистрацию, условий, ограничивающих права собственника.

Если сделка совершена на основании акта органа государственной власти (органа местного

самоуправления), осуществляется проверка не только законности самой сделки, но действительности (юридической силы) лежащего в ее основе акта органа государственной власти (органа местного самоуправления) (с учетом рассмотренных выше критериев, по которым должна осуществляться такая проверка).

Проверяя законность сделки с точки зрения правовых последствий ее несоответствия требованиям закона, предлагаем руководствоваться следующим.

Согласно статье 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК) (в редакции Федерального закона от 07.05.2013 N 100-ФЗ "О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 100-ФЗ), вступающего в силу с 01.09.2013):

за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 168 ГК или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки;

сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

В этой связи на примере наиболее типичных сделок предлагаются следующие алгоритмы действий при проведении проверки законности сделки.

Сделки по распоряжению общим имуществом супругов.

Согласно статье 35 Семейного кодекса Российской Федерации (далее - СК) для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации (с учетом пункта 8 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2012 N 302-ФЗ "О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации") в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

В этой связи, если из представленных на государственную регистрацию прав документов не следует, что сторонами сделки соблюдены требования статьи 35 СК (получено нотариально удостоверенное согласие другого супруга), то государственным регистратором должно быть принято решение о приостановлении государственной регистрации прав, а в случае неустранения причин, препятствующих проведению государственной регистрации прав, - об отказе в государственной регистрации прав. При этом, например, если такая сделка нотариально удостоверена и в ней указано, что нотариально удостоверенное согласие другого супруга имеется, то, представляется, это должно быть принято во внимание (в качестве обстоятельства, свидетельствующего о соблюдении требований статьи 35 СК).

В случае принятия решения о приостановлении государственной регистрации прав в связи с отсутствием в представленных на государственную регистрацию прав документах сведений о том, что требования статьи 35 СК соблюдены, уведомление о приостановлении государственной регистрации прав должно быть направлено, помимо сторон сделки, супругу лица, распоряжающегося объектом недвижимости (супругам обеих сторон сделки, требующей нотариального удостоверения), если его адрес известен.

Необходимость направления уведомления о приостановлении государственной регистрации прав супругу лица, распоряжающегося объектом недвижимости (супругам обеих сторон сделки, требующей нотариального удостоверения), вызвана тем, что согласно статье 35 СК сделка, совершенная одним из супругов по распоряжению общим имуществом супругов, может быть признана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия другого супруга только по его требованию и только в случаях, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение данной сделки; супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

В соответствующем уведомлении необходимо также разъяснять сторонам сделки, что в соответствии со статьями 166, 173.1 ГК (в редакции Закона N 100-ФЗ), статьей 35 СК такая сделка является оспоримой, и предложить представить на государственную регистрацию прав предусмотренное статьей 35 СК согласие супруга.

Распоряжение имуществом, находящимся в хозяйственном ведении.

Согласно пункту 2 статьи 295 ГК предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ

или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

В этой связи полагаем необходимым в случае непредставления на государственную регистрацию прав согласия собственника имущества принимать решение о приостановлении государственной регистрации прав и направлять сторонам сделки уведомление с указанием причин приостановления государственной регистрации прав. В соответствующем уведомлении необходимо также разъяснять сторонам сделки, что в соответствии с пунктом 1 статьи 173.1 ГК (в редакции Закона N 100-ФЗ) такая сделка является оспоримой (поскольку из пункта 2 статьи 295 ГК не следует, что она ничтожна или не влечет правовых последствий для лица, управомоченного давать согласие, при отсутствии такого согласия), и предложить представить на государственную регистрацию прав соответствующее согласие. Уведомление о приостановлении государственной регистрации прав необходимо также направить собственнику имущества.

Необходимость направления уведомления о приостановлении государственной регистрации прав собственнику имущества вызвана тем, что согласно статье 173.1 ГК (в редакции Закона N 100-ФЗ) сделка, совершенная без согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления, необходимость получения которого предусмотрена законом, может быть признана недействительной по иску такого лица или иных лиц, указанных в законе; поскольку законом не установлено иное, оспоримая сделка, совершенная без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления, может быть признана недействительной, если доказано, что другая сторона сделки знала или должна была знать об отсутствии на момент совершения сделки необходимого согласия такого лица или такого органа; лицо, давшее необходимое в силу закона согласие на совершение оспоримой сделки, не вправе оспаривать ее по основанию, о котором это лицо знало или должно было знать в момент выражения согласия.

При этом, например, если собственник имущества сообщит (с учетом положений статьи 157.1 ГК (в редакции Закона N 100-ФЗ) непосредственно регистрирующему органу о своем согласии на распоряжение имуществом, находящимся в хозяйственном ведении, то, представляется, это должно быть принято во внимание (в качестве обстоятельства, свидетельствующего о соблюдении требований пункта 2 статьи 295 ГК).

Отчуждение заложенного имущества.

В силу пункта 1 статьи 37 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон об ипотеке) имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

В этой связи, если из представленных на государственную регистрацию прав документов не следует, что сторонами сделки соблюдены требования статьи 37 Закона об ипотеке (получено согласие залогодержателя, когда такое согласие необходимо в соответствии с Законом об ипотеке и это условие не изменено договором об ипотеке), то государственным регистратором должно быть принято решение о приостановлении государственной регистрации прав.

В случае принятия решения о приостановлении государственной регистрации прав в связи с отсутствием в представленных на государственную регистрацию прав документах сведений о том, что требования статьи 37 Закона об ипотеке соблюдены, уведомление о приостановлении государственной регистрации прав должно быть направлено, помимо сторон сделки, залогодержателю.

Необходимость направления уведомления о приостановлении государственной регистрации прав залогодержателю вызвана тем, что согласно статье 39 Закона об ипотеке при отчуждении имущества, заложенного по договору об ипотеке, с нарушением правил пунктов 1 и 2 статьи 37 Закона об ипотеке залогодержатель вправе по своему выбору потребовать признания сделки об отчуждении заложенного имущества недействительной и применения последствий, предусмотренных статьей 167 ГК, либо досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обратить взыскание на заложенное имущество независимо от того, кому оно принадлежит. В последнем случае, если доказано, что приобретатель имущества, заложенного по договору об ипотеке, в момент его приобретения знал или должен был знать о том, что имущество отчуждается с нарушением правил статьи 37 Закона об ипотеке, такой приобретатель несет в пределах стоимости указанного имущества ответственность за неисполнение обеспеченного ипотекой обязательства солидарно с должником по этому обязательству.

В соответствующем уведомлении необходимо также разъяснять сторонам сделки, что в соответствии со статьями 166, 173.1 ГК (в редакции Закона N 100-ФЗ), статьей 39 Закона об ипотеке такая сделка является оспоримой, и предложить представить на государственную регистрацию прав

предусмотренное статьей 37 Закона об ипотеке согласие залогодержателя. При этом, например, если залогодержатель сообщит (с учетом положений статьи 157.1 ГК (в редакции Закона N 100-ФЗ)) непосредственно регистрирующему органу о своем согласии на отчуждение заложенного имущества, то, представляется, это должно быть принято во внимание (в качестве обстоятельства, свидетельствующего о соблюдении требований статьи 37 Закона об ипотеке).

Последующая ипотека.

В соответствии со статьей 43 Закона об ипотеке:

последующая ипотека допускается, если она не запрещена предшествующими договорами об ипотеке того же имущества, действие которых не прекратилось к моменту заключения последующего договора об ипотеке (абзац первый пункта 2);

последующий договор об ипотеке, заключенный несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором об ипотеке, может быть признан судом недействительным по иску залогодержателя по предшествующему договору независимо от того, знал ли залогодержатель по последующему договору о таком запрещении (абзац первый пункта 3);

изложенные выше правила не применяются, если сторонами в предшествующем и последующем договорах об ипотеке являются одни и те же лица (пункт 5).

В этой связи, если из представленных на государственную регистрацию прав документов не следует, что сторонами сделки соблюдены указанные требования статьи 43 Закона об ипотеке, то государственным регистратором должно быть принято решение о приостановлении государственной регистрации прав.

При этом полагаем необходимым в случае, предусмотренном абзацем первым пункта 3 статьи 43 Закона об ипотеке, при принятии решения о приостановлении государственной регистрации прав направлять соответствующее уведомление не только сторонам последующего договора об ипотеке, а также залогодержателю по предшествующему договору об ипотеке с указанием причин приостановления государственной регистрации последующего договора об ипотеке. В соответствующем уведомлении необходимо также разъяснять сторонам последующего договора об ипотеке, а также залогодержателю по предшествующему договору об ипотеке, что в соответствии со статьей 166 ГК, абзацем первым пункта 3 статьи 43 Закона об ипотеке такая сделка является оспоримой.

Пользование арендованным имуществом.

Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено ГК, другим законом или иными правовыми актами (пункт 2 статьи 615 ГК).

При этом статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что:

арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное (пункт 5);

при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления (пункт 9).

Названные нормы условие о необходимости предварительного - до передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу, то есть до совершения (заключения) соответствующей сделки, - уведомления не содержат.

При этом в соответствии с пунктом 16 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" уведомление о передаче арендатором земельного участка своих прав и обязанностей по договору третьему лицу должно быть направлено собственнику земельного участка в разумный срок после совершения соответствующей сделки с третьим лицом в письменной или иной форме, позволяющей арендатору располагать сведениями о получении уведомления адресатом. Если в случаях, установленных статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации, такое уведомление арендатором в разумный срок не направлено, арендодатель вправе предъявить

к нему требования о возмещении возникших в связи с этим убытков.

В этой связи полагаем возможным не истребовать документы, подтверждающие уведомление арендодателя земельного участка о передаче арендатором земельного участка своих прав и обязанностей по договору третьему лицу, поскольку его неуведомление не влечет признания сделки по передаче прав арендатора земельного участка недействительной.

В случае непредставления на государственную регистрацию прав согласия арендодателя, предусмотренного пунктом 2 статьи 615 ГК, полагаем необходимым принимать решение о приостановлении государственной регистрации прав и направлять сторонам сделки уведомление с указанием причин приостановления государственной регистрации прав. В соответствующем уведомлении необходимо также разъяснять сторонам сделки, что в соответствии с пунктом 1 статьи 173.1 ГК (в редакции Закона N 100-ФЗ) такая сделка является оспоримой (поскольку из пункта 2 статьи 615 ГК не следует, что она ничтожна или не влечет правовых последствий для лица, уполномоченного давать согласие, при отсутствии такого согласия), и предложить представить на государственную регистрацию прав соответствующее согласие. Уведомление о приостановлении государственной регистрации прав с учетом положений статьи 173.1 ГК (в редакции Закона N 100-ФЗ) необходимо также направить арендодателю.

При этом, например, если арендодатель сообщит (с учетом положений статьи 157.1 ГК (в редакции Закона N 100-ФЗ) непосредственно регистрирующему органу о своем согласии на совершение арендатором сделок с арендованным имуществом, то, представляется, это должно быть принято во внимание (в качестве обстоятельства, свидетельствующего о соблюдении требований пункта 2 статьи 615 ГК).

Перевод долга.

В силу пункта 1 статьи 391 ГК перевод должником своего долга на другое лицо допускается лишь с согласия кредитора.

В этой связи, если из представленных на государственную регистрацию прав документов не следует, что сторонами сделки соблюдены требования пункта 1 статьи 391 ГК (получено согласие кредитора на перевод долга), то государственным регистратором должно быть принято решение о приостановлении государственной регистрации прав.

В случае, предусмотренном пунктом 1 статьи 391 ГК, при непредставлении на государственную регистрацию прав согласия кредитора, предусмотренного названной нормой ГК, полагаем необходимым при принятии решения о приостановлении государственной регистрации прав направлять сторонам сделки, а также с учетом положений статьи 173.1 ГК (в редакции Закона N 100-ФЗ) кредитору уведомление с указанием причин приостановления государственной регистрации прав. В соответствующем уведомлении необходимо также разъяснять сторонам сделки, что в соответствии с пунктом 1 статьи 173.1 ГК (в редакции Закона N 100-ФЗ) такая сделка является оспоримой (поскольку из пункта 1 статьи 391 ГК не следует, что она ничтожна или не влечет правовых последствий для лица, уполномоченного давать согласие, при отсутствии такого согласия), и предложить представить на государственную регистрацию прав соответствующее согласие.

При этом, например, если кредитор сообщит (с учетом положений статьи 157.1 ГК (в редакции Закона N 100-ФЗ) непосредственно регистрирующему органу о своем согласии на перевод должником своего долга, то, представляется, это должно быть принято во внимание (в качестве обстоятельства, свидетельствующего о соблюдении требований пункта 1 статьи 391 ГК).

Сделки, совершенные несовершеннолетними в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет.

Пунктом 2 статьи 37 ГК установлено, что опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного.

Согласно пункту 1 статьи 175 ГК сделка, совершенная несовершеннолетним в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет без согласия его родителей, усыновителей или попечителя, в случаях, когда такое согласие требуется в соответствии со статьей 26 ГК, может быть признана судом недействительной по иску родителей, усыновителей или попечителя.

При этом сделка, совершенная таким несовершеннолетним, действительна также при ее последующем письменном одобрении его родителями, усыновителями или попечителем (пункт 1 статьи 26 ГК).

В соответствии с пунктом 3 статьи 60 СК при осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским

законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного (статья 37 ГК).

В этой связи, если из представленных на государственную регистрацию прав документов видно, что сторонами сделки нарушены требования статей 26, 37 ГК (не получено согласие родителей, усыновителей или попечителя, либо такое согласие дано без предварительного разрешения органа опеки и попечительства), то государственным регистратором должно быть принято решение о приостановлении государственной регистрации прав.

При принятии решения о приостановлении государственной регистрации прав в рассматриваемых случаях полагаем необходимым направлять уведомления о приостановлении государственной регистрации прав сторонам сделки, а также родителям (усыновителям, попечителям), если их адрес известен, органу опеки и попечительства с указанием причин приостановления государственной регистрации прав.

При этом, например, если родители (усыновители, попечители), орган опеки и попечительства сообщат непосредственно регистрирующему органу о своем согласии (разрешении) на совершение несовершеннолетним в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет сделки, то, представляется, это должно быть принято во внимание (в качестве обстоятельства, свидетельствующего о соблюдении требований статей 26, 37 ГК).

Также отмечаем, что приостановление государственной регистрации прав (сделки, ограничения (обременения) прав) по причине возникновения у государственного регистратора сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав возможно в случае наличия обоснованных сомнений. Критериями (пределами) обоснованности таких сомнений являются предусмотренные Законом о регистрации основания для отказа в государственной регистрации прав. Соответственно, неустранение таких сомнений должно повлечь отказ в государственной регистрации (в ином случае действия по приостановлению государственной регистрации прав могут быть расценены как уклонение от государственной регистрации прав).

Заместитель руководителя
Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА
