



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

18.05.2016 № 14-03908/16

на № _____ от _____

ООО «ГРАДРИЭЛТ»

Ленинградское ш., д. 29,
г. Москва, 125171

О рассмотрении обращения

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение ООО «ГРАДРИЭЛТ» от 19.04.2016 № 05/16, сообщает.

Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК) установлено следующее:

право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества (статья 218);

переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (статья 551);

договор может быть заключен на куплю-продажу товара, имеющегося в наличии у продавца в момент заключения договора, а также товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара (статья 455);

в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации; права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом (статья 8.1).

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации):

государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством

*вх. н. 06/16
25.05.2016*

возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК; государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права (статья 2);

государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 ГК, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты; наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него (статья 4);

государственная регистрация возникшего до введения в действие Закона о регистрации (до 31.01.1998) права на объект недвижимого имущества требуется при государственной регистрации возникших после введения в действие Закона о регистрации перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие Закона о регистрации сделки с объектом недвижимого имущества (статья 6);

государственная регистрация перехода права на объект недвижимого имущества, его ограничения (обременения) или сделки с объектом недвижимого имущества возможна при условии наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) (статья 13).

Таким образом, учитывая положения статьи 551 ГК, государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость по договору купли-продажи недвижимости к покупателю возможна при наличии в ЕГРП зарегистрированного права (в том числе ранее возникшего права, а также права, которое считается возникшим в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в ЕГРП) продавца на такое недвижимое имущество.

В постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» разъяснено:

в связи с тем, что параграф 7 главы 30 ГК не содержит положений, запрещающих заключение договоров купли-продажи в отношении недвижимого имущества, право собственности продавца на которое на дату заключения договора не зарегистрировано в ЕГРП, но по условиям этого договора возникнет у продавца в будущем (договор купли-продажи будущей недвижимой вещи), судам следует исходить из того, что отсутствие у продавца в момент заключения договора продажи недвижимости права собственности на имущество – предмет договора – само по себе не является основанием для признания такого договора недействительным;

в то же время судам необходимо иметь в виду, что для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество

к покупателю (статьи 131 и 551 ГК) продавец должен обладать правом собственности на него;

согласно положениям статьи 554 ГК для индивидуализации предмета договора купли-продажи недвижимого имущества достаточно указания в договоре кадастрового номера объекта недвижимости (при его наличии);

если сторонами заключен договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, то индивидуализация предмета договора может быть осуществлена путем указания иных сведений, позволяющих установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору (например, местонахождение возводимой недвижимости, ориентировочная площадь будущего здания или помещения, иные характеристики, свойства недвижимости, определенные, в частности, в соответствии с проектной документацией);

в случае если в тексте договора купли-продажи недвижимой вещи недостаточно данных для индивидуализации проданного объекта недвижимости, однако они имеются, например, в акте приема-передачи, составленном сторонами во исполнение заключенного ими договора, то такой договор не может быть признан незаключенным; в связи с изложенным отказ органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в государственной регистрации перехода права собственности на переданное имущество к покупателю со ссылкой на то, что договор купли-продажи не может считаться заключенным, не соответствует закону и может быть признан судом незаконным в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Таким образом, полагаем, что лицо, не являющееся собственником объекта недвижимости (как в случае, когда право собственности владельца недвижимости, подлежащее государственной регистрации и возникающее с момента ее проведения, не зарегистрировано в установленном порядке, так и в случае, когда объект недвижимости еще не приобретен), может составить (подписать) договор купли-продажи такого объекта недвижимости; при этом до момента государственной регистрации перехода права собственности к покупателю по названному договору право собственности продавца должно быть зарегистрировано в ЕГРП.

Необходимо отметить, что решение о государственной регистрации, приостановлении государственной регистрации или отказе в государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов, предусмотренной статьями 9, 13, 19 Закона о регистрации.

В этой связи, как представляется, при проведении правовой экспертизы представленного на государственную регистрацию перехода вещного права договора купли-продажи недвижимого имущества, подписанного лицом (продавцом), не являющимся на момент его подписания правообладателем такого недвижимого имущества, государственным регистратором в том числе

должно устанавливаться наличие у данного лица (продавца) вещного права на подлежащее продаже недвижимое имущество на момент государственной регистрации перехода права собственности; при условии соблюдения требований Закона о регистрации, в частности, его статьи 13, а также отсутствия иных оснований для приостановления или отказа в государственной регистрации прав, предусмотренных статьями 19, 20 Закона о регистрации (в том числе пунктом 1.2 статьи 20 Закона о регистрации), переход права собственности на основании указанного договора, на наш взгляд, может быть зарегистрирован при условии наличия на этот момент зарегистрированного вещного права продавца.

Дополнительно сообщаем, что статьей 1 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» установлено следующее:

привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только:

1) на основании договора участия в долевом строительстве;

2) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида – жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах;

3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов;

запрещается привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований, установленных частью 2 названной статьи; сделка по привлечению денежных средств граждан для строительства, совершенная в нарушение требований, установленных частью 2 указанной статьи, может быть признана судом недействительной только по иску гражданина, заключившего такую сделку.

Заместитель начальника Управления
методического обеспечения и анализа в сфере
регистрации прав и кадастрового учета



И.В. Домрачева