DOI: 10.17117/na.2016.08.01.379

<http://ucom.ru/doc/na.2016.08.01.379.pdf>

Поступила (Received): 24.08.2016

Токарева К.Г. Регистрационные действия в договорах ренты

Tokareva K.G. Registration actions in the annuity contracts

В статье рассматриваются регистрационные действия, осуществляемые Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), при заключении договоров ренты, предметом которых выступает недвижимое имущество. Сделан вывод, что государственной регистрации подлежит не только право собственности плательщиков ренты, но и обременения, возникающие вследствие заключения таких договоров

Ключевые слова: договор ренты, недвижимость, государственная регистрация, право собственности, рентное обременение

The article discusses the registration of actions carried out by the Federal service for state registration, cadastre and cartography (Rosreestr), the contract rents, the subject of which is real estate. It is concluded that subject to state registration the right of ownership of a payer of rents, encumbrances, arising as a result of conclusion of such contracts

Key words: rent contract, real estate, registration, right of ownership, lease encumbrance

Токарева К.Г.

Кандидат юридических наук, доцент
Казанский инновационный университет им. В.Г. Тимирязева
г. Набережные Челны, просп. Вахитова, 4

Tokareva K.G.

Candidate of Legal Sciences, Associate Professor
Kazan innovative university named V.G. Timirjaseva
Naberezhnye Chelny, Vahitova ave., 4

В последнее время на рынке недвижимости активно совершаются различные сделки. Среди них – рента, которая представляет собой вид регулярного дохода, не требующий от получателя ренты осуществления трудовой, предпринимательской или иной деятельности, а основанный непосредственно на передаваемом в собственность плательщика ренты имуществе.

Договоры ренты – это двусторонние договоры, сторонами которых выступают плательщика ренты и получатель ренты. Согласно ст. 583 ГК РФ рента – это периодические платежи, которые плательщик ренты обязан уплачивать ее получателю в обмен на полученное в собственность имущество [1].

Под выплату ренты может быть передано любое движимое и недвижимое имущество, если оно не изъято из оборота или не ограничено в обороте. Наиболее распространенным на практике являются случаи заключения договоров ренты, предметом которых выступает недвижимое имущество. В связи с этим возросло значение государственной регистрации, поскольку при заключении сделок с недвижимостью затрагиваются интересы ее участников, и поэтому для них особенно важным является проведение сделки таким образом, чтобы их

права не были нарушены и не возникли неблагоприятные правовые последствия.

Государственная регистрация – это особый юридический акт, которым государство признает и подтверждает возникновение, ограничение (обременение), переход или прекращение прав на недвижимость. Применительно к совершению сделок государственная регистрация имеет такое же самостоятельное значение, как и форма сделок.

Статья 131 ГК РФ [2] предусмотрела осуществление регистрации путем, во-первых, ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) и, во-вторых, передачи функций государственной регистрации созданным для этой цели органам. Ранее это была Федеральная регистрационная служба, которая Указом Президента РФ от 25 декабря 2008 г. была переименована в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), находится в ведении Минэкономразвития России [3].

Все регистрационные действия производятся в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [4].

При заключении договоров ренты, по которым отчуждается недвижимое имущество, регистрируются:

1. Право собственности плательщика ренты.

Государственная регистрация прав призвана обеспечить формирование механизмов эффективного государственного воздействия на рынок недвижимости в целях защиты конституционных прав собственников и иных правообладателей на объекты недвижимости; способствовать упорядочению взимания налогов, связанных с объектами недвижимого имущества и их обладателями [5, с. 20].

При государственной регистрации права собственности плательщика ренты регистрационная запись призвана иметь правоустанавливающее значение, т.е. она должна отвечать принципам публичности и достоверности. Результатом осуществления государственной регистрации права собственности плательщика ренты должно являться то, что он не обязан доказывать свое право иными доказательствами, кроме самой регистрационной записи в ЕГРП.

Следует также отметить, что Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» поставил совершение любой сделки с недвижимостью, требующей государственной регистрации в зависимость от наличия в ЕГРП записи о государственной регистрации ранее возникших прав на соответствующий объект. Права на недвижимое имущество, возникшие до введения в действия Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (т.е. до 31 января 1998 г.), признаются юридически действительными и при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРП (регистрация их возможна по желанию правообладателя, но не является обязательной). Однако распорядиться таким недвижимым имуществом путем заключения, в частности, договора ренты можно, предварительно зарегистрировав свое ранее возникшее право в ЕГРП.

Таким образом, при заключении договора ренты государственная регистрация ранее возникшего права осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности плательщика ренты.

2. Обременение рентой.

В законе императивно указывается на то, что рента обременяет земельный участок, предприятие, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, переданное под ее выплату (п. 1 ст. 586 ГК РФ). Иными словами, для прав получателя ренты характерен признак следования их за тем недвижимым имуществом, которое они обременяют. Поэтому в случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества, хотя бы последний и не знал о лежащем на имуществе обременении. В случае приобретения такого имущества покупатель, не извещенный продавцом об обременении имущества рентой, не может отказаться от выплаты ренты, ссылаясь на свое незнание о ее существовании, но может воспользоваться правами, предусмотренными ст. 460 ГК РФ, которая устанавливает обязанность лица передать имущество свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда контрагент согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц. При неисполнении этой обязанности контрагент имеет право требовать уменьшения цены либо расторжения договора, если не будет доказано, что он знал или должен был знать о правах третьих лиц на это имущество.

Вместе с тем, учитывая, что в реальной жизни переход обремененного рентой недвижимого имущества к новому собственнику может поставить получателя ренты в сложное положение, закон устанавливает, что отчуждатель имущества несет субсидиарную с новым собственником ответственность по требованиям получателя ренты, если законом или договором не предусмотрена солидарная ответственность по этому обязательству.

Рентное обременение должно регистрироваться в соответствии с п. 6 ст. 12 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» как обременение права собственности в листе записи о прочих ограничениях.

3. Залог в пользу получателя ренты.

Следует обратить внимание, что нормы о залоге в силу закона при ренте являются императивными и не могут быть отменены соглашением сторон.

Записи об обременении рентой и залогом должны быть внесены регистратором без дополнительного заявления и дополнительной платы, поскольку данные ограничения и обременения установлены законом, а не соглашением сторон.

В Свидетельстве о государственной регистрации права собственности плательщика ренты в графе «Ограничения (обременения)» указывается: «Постоянная рента», «Пожизненная рента» или «Пожизненное содержание с иждивением», затем «Залог в силу закона». По ходатайству получателя ренты ему может быть выдано Свидетельство о государственной регистрации ипотеки в его пользу или выписка из ЕГРП.

Плательщик ренты как собственник вправе распоряжаться недвижимостью, переданной под выплату ренты. Но при совершении сделок необходимо соблюдение ряда условий:

- 1) наличие согласия получателя ренты (ст. 604 ГК РФ);
- 2) указание в договоре обременения недвижимости обязательствами по выплате ренты, предоставлению пожизненного содержания с иждивением и залогом в обеспечение этих обязательств (ст. 586, 587, 353 ГК РФ).

При этом согласие получателя ренты на отчуждение недвижимости не избавляет нового приобретателя недвижимости от обязательств по выплате ренты [6, с. 44].

Записи об обременении недвижимого имущества рентой и ипотекой погашаются в случае:

- 1) расторжения договора ренты, пожизненного содержания с иждивением (п. 2 ст. 453 ГК РФ);
- 2) судебного признания данного договора недействительным (ст. 167 ГК РФ);
- 3) смерти получателя пожизненной ренты или пожизненного содержания с иждивением (ст. 596, 695 ГК РФ);
- 4) выкупа ренты (ст. 592-594, 599, 605 ГК РФ);
- 5) в иных случаях прекращения обязательства в соответствии с ГК РФ.

Список используемых источников:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Федеральный закон от 26 января 1996 г. // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Указ Президента РФ от 25 декабря 2008 г. «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» // Собрание законодательства РФ. 2008. № 52 (часть 1). Ст. 6366.
4. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.
5. Токарева К.Г. Форма и государственная регистрация договора ренты // Нотариус. 2007. № 5. С. 20-24.
6. Токарева К.Г. Общие основания прекращения обязательств по выплате ренты // Юрист. 2009. № 5. С. 42-46.