



## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

### КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества "РЕБАУ АГ" на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 165 и пунктом 3 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации

город Москва

5 июля 2001 года

Конституционный Суд Российской Федерации в составе Председателя М.В.Баглая, судей Н.С.Бондаря, Н.В.Витрука, Г.А.Гаджиева, Ю.М.Данилова, Л.М.Жарковой, Г.А.Жилина, В.Д.Зорькина, В.О.Лучина, Т.Г.Морщаковой, Ю.Д.Рудкина, Н.В.Селезнева, А.Я.Сливы, В.Г.Стрекозова, О.И.Тиунова, О.С.Хохряковой, Б.С.Эбзеева, В.Г.Ярославцева,

заслушав в пленарном заседании заключение судьи В.Д.Зорькина, проводившего на основании статьи 41 Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации" предварительное изучение жалобы ЗАО "РЕБАУ АГ",

установил:

1. Закрытое акционерное общество "РЕБАУ АГ" по договору с открытым акционерным обществом "Зарубежстроймонтаж", заключенному 29 октября 1997 года, получило в аренду нежилое помещение. Однако по иску ОАО "Зарубежстроймонтаж" решением Арбитражного суда города Москвы от 9 февраля 1999 года, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции того же суда от 27 января 2000 года и постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 2 марта 2000 года, признаны недействительными акт государственной регистрации договора аренды, а также акт государственной регистрации права аренды, возникшего у ЗАО "РЕБАУ АГ" на основании этого договора, в связи с чем решением Арбитражного суда города Москвы от 27 апреля 2000 года, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции от 13 июля 2000 года, был удовлетворен иск ОАО "Зарубежстроймонтаж" к ЗАО "РЕБАУ АГ" о выселении из спорного помещения.

ЗАО "РЕБАУ АГ", в свою очередь, обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к ОАО "Зарубежстроймонтаж" о регистрации договора аренды от 29 октября 1997 года. Суд решением от 8 июня 2000 года, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции от 3 августа 2000 года и постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 10 октября 2000 года, в иске отказал, исходя из того, что, как указано в постановлении кассационной инстанции, договор аренды является незаключенным ввиду отсутствия согласования сторонами существенных условий в части срока действия договора и размера арендной платы, т.е. договор признан недействительным вследствие нарушения основных положений о заключении договора (статья 432 ГК Российской Федерации).

В своей жалобе в Конституционный Суд Российской Федерации ЗАО "РЕБАУ АГ" утверждает, что примененные в его деле пункт 1 статьи 165 и пункт 2 статьи 651 ГК Российской Федерации необоснованно ограничивают свободу экономической деятельности и, следовательно, свободу договора, а потому не соответствуют статьям 8, 15, 17, 34, 45 и 55 Конституции Российской Федерации.

2. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность; такая сделка считается ничтожной (пункт 1 статьи 165); договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если

иное не установлено законом (пункт 3 статьи 433); договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (пункт 2 статьи 651).

В соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (в редакции от 12 апреля 2001 года) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации; государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права; зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке; отказ в государственной регистрации прав либо уклонение соответствующего органа от государственной регистрации могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд (статья 2). Основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в случае договора аренды, как это следует из статей 17 и 26 названного Федерального закона, являются соответствующий договор аренды и прилагаемые к нему поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади; договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения).

Из этих законоположений в их взаимосвязи следует, что право лица на аренду конкретного помещения возникает в силу гражданского договора; любая сторона в договоре аренды может зарегистрировать данный договор; при этом в регистрации договора не может быть отказано, если он составлен в надлежащей форме (в письменной форме путем составления одного документа) и к нему приложены документы, перечень которых установлен законом. Таким образом, государственная регистрация договора аренды здания или сооружения, равно как и государственная регистрация права его аренды, производимые соответствующим учреждением, не могут подменять собой договор аренды как основание возникновения, изменения и прекращения права аренды, вторгаться в содержание договора.

Государственная регистрация - как формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество, - призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом. Она не затрагивает самого содержания указанного гражданского права, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон, автономию их воли и имущественную самостоятельность и потому не может рассматриваться как недопустимое произвольное вмешательство государства в частные дела или ограничение прав человека и гражданина, в том числе гарантированных Конституцией Российской Федерации права владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, находящимся у лица на законных основаниях, а также свободы экономической деятельности.

При том что государственная регистрация договора аренды здания или сооружения, заключенного на срок не менее года, обязательна, ее отсутствие, по смыслу названных законоположений, само по себе не лишает заявителя права на судебную защиту, возможности представлять в суде доказательства законности и обоснованности акта государственной регистрации договора, или доказательства, подтверждающие недобросовестное поведение собственника, и т.п.

Как следует из приложенных к жалобе материалов, Федеральный арбитражный суд Московского округа, постановлением от 10 октября 2000 года отказывая ЗАО "РЕБАУ АГ" в иске к ОАО "Зарубежстроймонтаж", исходил из того, что договор аренды является незаключенным ввиду отсутствия согласования сторонами существенных условий договора (статья 432 ГК Российской Федерации).

Таким образом, пунктом 1 статьи 165 и пунктом 2 статьи 651 ГК Российской Федерации конституционные права заявителя, в том числе право на судебную защиту и свобода экономической деятельности, включая свободу договоров, нарушены не были, а потому его жалоба не может быть принята Конституционным Судом Российской Федерации к рассмотрению. Проверка же законности и обоснованности решений арбитражных судов в компетенцию Конституционного Суда Российской Федерации не входит.

Исходя из изложенного и руководствуясь пунктом 2 части первой статьи 43 и частью первой

статьи 79 Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации", Конституционный Суд Российской Федерации

определил:

1. Отказать в принятии к рассмотрению жалобы ЗАО "РЕБАУ АГ", поскольку она не отвечает требованиям Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации", в соответствии с которыми жалоба признается допустимой.

2. Определение Конституционного Суда Российской Федерации по данной жалобе окончательно и обжалованию не подлежит.

3. Настоящее определение подлежит опубликованию в "Вестнике Конституционного Суда Российской Федерации".

Председатель  
Конституционного Суда  
Российской Федерации  
М.В.Баглай

Судья-секретарь  
Конституционного Суда  
Российской Федерации  
Ю.М.Данилов