



Сведения о соглашении о порядке владения и пользования имуществом, находящимся в долевой собственности, могут появиться в ЕГРН

Исходя из буквального толкования текста Законопроекта, пока не очевидно, предполагается ли указание в записи ЕГРН информации только о факте наличия соглашения и его реквизитах, либо о тех или иных его условиях, правах / полномочиях отдельных собственников и т.д. Если речь идет о записи только о факте наличия соглашения с его реквизитами, заинтересованное лицо будет лишь осведомлено о наличии соглашения, и в рамках правовой экспертизы (к примеру, при приобретении доли в праве на недвижимое имущество) должно будет запросить подробную информацию о его условиях (текст соглашения) у текущего собственника.

Помимо приобретателей долей, информация о соглашении может иметь большое значение и для иных потенциальных контрагентов собственников, к примеру, арендаторов, залогодержателей и др. Правило о госрегистрации в случае принятия Законопроекта будет распространяться и на порядок владения и пользования общим имуществом, установленный решением суда.

Далее, пока Законопроект не дает четкого понимания по вопросу о том, по чьему заявлению может быть зарегистрировано соглашение – достаточно ли волеизъявления одного сособственника или заявление должно быть подписано всеми? В целом, настаивать на регистрации – в интересах прежде всего самих участников долевой собственности, чтобы снизить шансы на попадание в их круг третьих лиц, не знавших о соглашении, и способных «сбросить» достигнутые договоренности. Вместе с тем, в интересах недобросовестных сособственников, стремящихся продать свою долю как необремененную никакими соглашениями, может быть отсутствие госрегистрации, и такие собственники могут ее заблокировать. Представляется, что в целях предотвращения подобных злоупотреблений должна быть возможность госрегистрации соглашений о владении и пользовании общим имуществом по заявлению любого сособственника.

В Законопроекте подчеркивается, что госрегистрация будет придавать соглашению «вещные эффекты» - с момента внесения записи в ЕГРН соглашение будет иметь силу для всех третьих лиц, а в случае продажи доли роль стороны соглашения «последует» за ней к новому сособственнику, приобретшему долю. Помимо госрегистрации, Законопроект предусматривает, что соглашение о порядке владения и пользования имуществом, находящимся в долевой собственности, подлежит нотариальному удостоверению. Хотя текущая версия Законопроекта этого не предусматривает, возможно, нотариусы могут получить право по направлению заявления о регистрации сведений о соглашении непосредственно в Росреестр. Наиболее вероятно, что «вещные эффекты», описанные выше, появятся у такого соглашения только в случае его регистрации.

Режим, установленный Законопроектом, не будет распространяться на общее имущество жителей многоквартирных домов (территории общего пользования, земельный участок), поскольку предполагается принятие ими решений о владении и пользовании такими объектами посредством голосования собственников.

Интересно, какими могут быть последствия отсутствия государственной регистрации соглашений, заключенных после вступления в силу Законопроекта в случае его принятия. По общему правилу ст. 164 ГК РФ в случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации. Однако учитывая формулировку Законопроекта

*«права и обязанности участников долевой собственности, предусмотренные установленным порядком владения и пользования недвижимым имуществом, **приобретают силу для третьих лиц** с момента внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений ...»*,

а также п. 3 ст. 433 ГК РФ и судебную практику в отношении вопросов формы договора и государственной регистрации, есть основания полагать, что отсутствие государственной регистрации соглашения не повлечет его незаключенность. В таком случае, скорее всего, соглашение будет считаться заключенным и влечь правовые последствия для его сторон (сособственников), но будет лишено «вещных эффектов» (противопоставление всем третьим лицам и право следования).