

Секция «Юриспруденция»

**Обязанность по регистрации договора как ограничение свободы  
заключения договора в предпринимательских отношениях**

*Ахонина Юлия Сергеевна*

*Аспирант*

*Государственный университет - Высшая школа экономики, право, Москва, Россия*

*E-mail: juliaavt@yandex.ru*

Свобода договора - возможность сделать добровольное и осознанное волеизъявление, направленное на возникновение, изменение или прекращение гражданских правоотношений, должным образом отражающее внутреннюю волю субъекта, обусловленную его охраняемыми правом интересами.

Элементами свободы договора являются: 1) свобода заключения договора, 2) свобода определения вида заключаемого договора, 3) свобода определения условий договора, изменения условий договора и прекращения отдельных условий договора, 4) свобода прекращения договора.

Базовым элементом свободы договора является свобода, реализуемая в рамках преддоговорной стадии - свобода заключения договора.

Свобода заключения договора не является безграничной.

Введение законодателем ограничений свободы заключения договоров, главным образом, производится через установление обязанностей, выполнение которых является обязательным для реализации субъектами своей свободы заключения договора. То есть для того, чтобы реализовать свою свободу заключения договора субъектам предпринимательской деятельности необходимо выполнить определенные обязанности.

Одной из обязанностей является обязанность по соблюдению требований, выполнение которых является необходимым условием возникновения правоотношения: договор должен быть совершен управомоченным на то лицом, волеизъявление должно соответствовать подлинной воле сторон, форма договора должна соответствовать требованиям закона, договор должен по содержанию соответствовать закону.

Является ли обязанность по регистрации договора ограничением свободы заключения договора?

П. 1 ст. 164 Гражданского кодекса РФ [1] (далее – «ГК РФ») устанавливает, что в случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд РФ в своих определениях, «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 упрочнению и стабильности гражданского оборота в целом. Она не затрагивает самого содержания указанного гражданского права, не ограничивает свободу договоров» [2].

На наш взгляд, столь однозначная трактовка Конституционного Суда РФ является спорной. Представляется, что ограничение свободы договора и функции института

государственной регистрации сделок – понятия комплексные.

Нельзя не согласиться с мнением Конституционного Суда РФ о том, что государственная регистрация содержит гарантии надлежащего выполнения сторонами своих обязательств, способствует обеспечению стабильности гражданского оборота. То есть, с одной стороны, это гарантия надлежащего выполнения сторонами обязательств.

Но при этом, согласно п. 1 ст. 164 ГК РФ, в случае если субъекты подпишут договор, но не зарегистрируют его, правовые последствия, на которые рассчитывали субъекты при заключении договора, не наступят. Значит, обязанность по регистрации договора оказывает влияние на реализацию свободы заключения договора. И относится к формальным ограничениям свободы заключения договора, не влияющим на содержание договора.

Является ли свобода заключения договора реализованной, если субъекты предпринимательской деятельности подписали договор, но не зарегистрировали его?

В одном из Постановлений [4] Пленум ВАС РФ отметил, что в случае если стороны не зарегистрировали договор, подлежащий регистрации, права и обязанности по такому договору не могут быть противопоставлены третьим лицам.

Если следовать данной логике, то можно прийти к следующему выводу. При подписании субъектами предпринимательской деятельности договора, несомненно, их свобода договора реализуется. Однако если закон предусматривает обязательную государственную регистрацию такого договора, то до момента регистрации договора права и обязанности сторон по договору имеют обязательную силу лишь для них. С момента государственной регистрации договора они приобретают силу для всех третьих лиц.

Таким образом, обязанность по регистрации договора – одно из формальных ограничений свободы заключения договора в предпринимательских отношениях.

### **Литература**

1. Российская газета, № 238-239, 08.12.1994.
2. Определения Конституционного Суда РФ от 18.10.2012 № 1838-О, от 22.03.2011 № 412-О-О, от 05.07.2001 № 132-О // Справочно-информационная система КонсультантПлюс.
3. Постановление Пленума ВАС РФ 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (в ред. Постановления Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 13) // Вестник ВАС РФ, № 1, январь, 2012.