

Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 20 июля 2010 г. № 5-В10-42 Предварительный договор, по которому стороны обязуются в будущем заключить договор, подлежащий государственной регистрации, не подлежит государственной регистрации

Предварительный договор купли-продажи недвижимости не требуется регистрировать, даже если такая процедура обязательна для основной сделки с этим имуществом.

К такому выводу пришла СК по гражданским делам ВС РФ, пояснив следующее.

По предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем соглашение о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. Последний заключается в форме, установленной для основной сделки (если она не определена - в письменной). Несоблюдение этого правила влечет ничтожность предварительного соглашения.

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Если речь идет о жилом доме, квартире (части этого имущества), сделка подлежит госрегистрации и считается заключенной с такого момента.

Из содержания приведенных норм следует, что предварительный договор купли-продажи недвижимости (в рассматриваемом деле части квартиры) должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Условие об обязательной госрегистрации такой сделки не является элементом ее формы. Поэтому действительность предварительного договора не зависит от его госрегистрации.

Предварительное соглашение, по которому стороны обязуются заключить указанный основной договор купли-продажи, подлежащий госрегистрации, не является также и сделкой с недвижимостью. Его предмет - обязательство сторон по поводу заключения будущего договора, а не относительно такого имущества.

Таким образом, предварительный договор, по которому стороны обязуются в будущем заключить сделку, подлежащую госрегистрации, сам такой процедуре не подлежит.