

Я.А. Ключникова

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ
СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ПРОЕКТА
ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА
«О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
НЕДВИЖИМОСТИ»

В настоящей статье проанализирован проект Федерального закона № 597863-6 «О государственной регистрации недвижимости», выявлены его положительные черты, а также обозначены пробелы и дискуссионные моменты. Сделаны предложения по изменению отдельных норм законопроекта, направленных на регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Ключевые слова: недвижимость, недвижимое имущество, государственная регистрация, право пользования жилым помещением.

Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации 22 октября 2014 г. принят в первом чтении проект Федерального закона № 597863-6 «О государственной регистрации недвижимости» (далее – законопроект)¹. Целью данного законопроекта является создание единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости и повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Изменения действующего законодательства в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предлагаемые в законопроекте, являются актуальными, обоснованными и целесообразными, позволят достичь обозначенных целей.

К заслуживающим поддержки изменениям можно отнести следующие:

– объединение процедур кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации права на нее. При этом предполага-

ется, что кадастровый учет и регистрация прав на недвижимость по общему правилу будут осуществляться органом регистрации прав одновременно;

- определение закрытого перечня случаев, в которых кадастровый учет объекта недвижимости осуществляется без одновременной регистрации прав на него;

- сокращение общего срока государственной регистрации прав на объект недвижимости до 7 (семи) рабочих дней с даты приема органом регистрации прав необходимых документов и срока кадастрового учета объекта – до 5 (пяти) рабочих дней. В настоящее время указанные сроки составляют 18 (восемнадцать) календарных дней;

- закрепление порядка регистрации прав, возникающих в силу закона, без заявления правообладателя или правоприобретателя на основании сведений, поступающих в порядке межведомственного информационного взаимодействия;

- повышение требований к государственным регистраторам прав;

- изменение пределов правовой экспертизы при государственной регистрации прав;

- уточнение оснований ответственности органа регистрации прав, государственного регистратора прав.

Однако отдельные положения законопроекта являются дискуссионными и/или не в полной мере регулирующими соответствующие правоотношения.

Так, законопроектом не предусмотрено, что в реестр прав на недвижимость должны вноситься такие сведения, как сведения о членах семьи собственника и/или бывших членах семьи собственника данного жилого помещения, имеющих право пользования данным жилым помещением, которое не прекращается в связи с переходом права собственности на жилое помещение к другому лицу.

Данное дополнение обусловлено необходимостью усиления защиты прав потенциальных покупателей жилых помещений. Согласно действующему законодательству право пользования жилым помещением при переходе права собственности на него сохраняется для определенной категории лиц. В частности, это: право пользования жилым помещением, возникающее у членов семьи собственника приватизированного жилого помещения, которые в момент приватизации данного жилого помещения имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, и отказались от приватизации в пользу этого лица (ст. 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»²); право

пользования жилым помещением, возникающее у лица на основании завещательного отказа (ст. 33 Жилищного кодекса Российской Федерации³); право пользования жилым помещением, возникающее у получателя ренты по договору пожизненного содержания с иждивением (ст. 34 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Право пользования, возникающее у получателя ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, можно не регистрировать в качестве обременения, поскольку в данном случае уже зарегистрированы два обременения жилого помещения (рента и ипотека в силу закона), что исключает возможность регистрации сделки, направленной на отчуждение обремененного жилого помещения, без согласия получателя ренты. Таким образом, права потенциального покупателя защищены – от него невозможно скрыть информацию об обременении жилого помещения.

В противовес этому, право пользования жилым помещением на основании завещательного отказа подлежит государственной регистрации по требованию отказополучателя (п. 3 ст. 33 Жилищного кодекса Российской Федерации). В случаях, когда такого требования отказополучателем не заявлено, потенциальный покупатель жилого помещения рискует не получить достоверную информацию о лицах, сохраняющих право пользования жилым помещением при переходе права собственности.

Не подлежит государственной регистрации в качестве обременения и право пользования жилым помещением, возникающее у членов семьи собственника приватизированного жилого помещения, которые в момент приватизации данного жилого помещения имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, и отказались от приватизации в пользу этого лица. Подобных ситуаций в правоприменительной практике достаточно много, поскольку большое количество жилых помещений первоначально перешли в частную собственность в результате приватизации. При приобретении жилого помещения, которое когда-либо было приватизировано, потенциальный покупатель рискует не получить достоверную информацию о лицах, сохраняющих право пользования жилым помещением при переходе права собственности. В дальнейшем это может повлечь правопритязания на жилое помещение указанных пользователей.

В целях устроения обозначенных проблем, защиты прав и законных интересов приобретателей жилых помещений, придания открытости информации о праве пользования жилыми помещениями предлагается в п. 3 ст. 9 законопроекта добавить подпункт 5, устанавливающий, что в реестр прав на недвижимость вносятся такие дополнительные сведения, как сведения о членах семьи

собственника и/или бывших членах семьи собственника данного жилого помещения, имеющих право пользования данным жилым помещением, которое не прекращается в связи с переходом права собственности на жилое помещение к другому лицу.

С учетом указанного целесообразно изложить п. 3 ст. 9 законопроекта в следующей редакции.

Действующая редакция п. 3 ст. 9 законопроекта	Предложенная редакция п. 3 ст. 9 законопроекта
<p>Статья 9. Реестр прав, ограничений и обременений прав на недвижимое имущество</p> <p>3. В реестр прав на недвижимость вносятся следующие дополнительные сведения:</p> <p>1) сведения о возражении предыдущего правообладателя в отношении зарегистрированного права, о наличии судебного спора, о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя, о признании правообладателя недееспособным, ограниченно дееспособным, (далее – записи об отметках в реестре прав на недвижимость);</p> <p>2) сведения о наличии правопритязания при поступлении документов для проведения регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения (обременения) права, сделки;</p> <p>3) сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без родительского попечения;</p>	<p>Статья 9. Реестр прав, ограничений и обременений прав на недвижимое имущество</p> <p>3. В реестр прав на недвижимость вносятся следующие дополнительные сведения:</p> <p>1) сведения о возражении предыдущего правообладателя в отношении зарегистрированного права, о наличии судебного спора, о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя, о признании правообладателя недееспособным, ограниченно дееспособным (далее – записи об отметках в реестре прав на недвижимость);</p> <p>2) сведения о наличии правопритязания при поступлении документов для проведения регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения (обременения) права, сделки;</p> <p>3) сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без родительского попечения;</p>

<p>4) адрес электронной почты и (или) почтовый адрес, по которым осуществляется связь с лицом, чье право на объект недвижимости зарегистрировано, а также лицом, в пользу которого зарегистрировано ограничение (обременение) права</p>	<p>4) адрес электронной почты и (или) почтовый адрес, по которым осуществляется связь с лицом, чье право на объект недвижимости зарегистрировано, а также лицом, в пользу которого зарегистрировано ограничение (обременение) права;</p> <p>5) сведения о членах семьи собственника и/или бывших членах семьи собственника данного жилого помещения, имеющих право пользования данным жилым помещением, которое не прекращается в связи с переходом права собственности на жилое помещение к другому лицу</p>
---	---

Помимо этого, законопроектом не предусмотрена возможность предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости о содержании правоустанавливающих документов и о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным, по запросам любых лиц.

Согласно п. 13 ст. 61 законопроекта сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о содержании правоустанавливающих документов, обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объекты недвижимости, а также сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным предоставляются только определенным категориям лиц (например, самим правообладателям, судам, правоохранительным органам и т. д.).

В целях усиления гарантий защиты прав и законных интересов потенциальных покупателей объектов недвижимости информация о дееспособности правообладателя должна быть открытой. Это позволит потенциальному покупателю проверить юридическую чистоту приобретаемой недвижимости, а также исключить совершение недобросовестными продавцами сделок с недвижимостью, которые впоследствии могут быть признаны недействительными на основании ст. 171 и 176 Гражданского кодекса Российской Федерации⁴.

В целях устранения обозначенных проблем, защиты прав и законных интересов приобретателей жилых помещений, придания открытости информации о дееспособности правообладателей объектов недвижимости предлагается предоставить возможность получения сведений, содержащихся в Едином государственном

реестре недвижимости, о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным по запросам любых лиц, изложив пп. 4 и 13 ст. 61 законопроекта в следующей редакции.

Действующая редакция пп. 4 и 13 ст. 61 законопроекта	Предложенная редакция пп. 4 и 13 ст. 61 законопроекта
<p>Статья 61. Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости</p> <p>4. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, предоставляются в виде выписки из Единого государственного реестра недвижимости или иным виде, установленном органом нормативно-правового регулирования. В виде выписки из Единого государственного реестра недвижимости предоставляются сведения об объекте недвижимости, о переходе прав на объект недвижимости, границах территорий, кадастровой стоимости объекта недвижимости.</p> <p>13. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о содержании правоустанавливающих документов, обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объекты недвижимости, а также сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным предоставляются только...</p>	<p>Статья 61. Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости</p> <p>4. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, предоставляются в виде выписки из Единого государственного реестра недвижимости или иным виде, установленном органом нормативно-правового регулирования. В виде выписки из Единого государственного реестра недвижимости предоставляются сведения об объекте недвижимости, о переходе прав на объект недвижимости, <i>о содержании правоустанавливающих документов</i>, о границах территорий, кадастровой стоимости объекта недвижимости, <i>о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным</i>.</p> <p>13. Содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объекты недвижимости предоставляются только... (далее по тексту без изменений).</p>

-
- ¹ Проект Федерального закона № 597863-6 «О государственной регистрации недвижимости» (ред., принятая ГД ФС РФ в первом чтении 22.10.2014) // СПС «КонсультантПлюс».
- ² Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (ред. от 21 июля 2014 г.) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 15.
- ³ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 21 июля 2014 г.) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14.
- ⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 5 мая 2014 г.) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.