

УДК 347.4

ОСНОВНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ПОРЯДКА РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

© 2014 г.

А.В. Петухова

Нижегородский госуниверситет им. Н.И. Лобачевского

av_petuhova@list.ru

Поступила в редакцию 9.10.2014

Анализируются изменения в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, произошедшие после принятия Федерального закона от 21.12.2013 № 379-ФЗ. Автор проводит сравнительно-правовой анализ эффективности внедрения нотариальной формы договора купли-продажи объектов недвижимости. На основе проведенного исследования автор выделяет теоретические и практические проблемы введения обязательного заверения сделок с недвижимостью у нотариуса.

Ключевые слова: обязательное условие, договор купли-продажи, недвижимость, регистрация перехода прав на объекты недвижимости.

С 1 февраля 2014 года вступили в законную силу изменения, внесенные Федеральным законом от 21.12.2013 № 379-ФЗ в Федеральный закон № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»), предусматривающие введение нотариальной формы договора отчуждения объектов недвижимости (земельных участков, жилых помещений и пр.).

Согласно данным изменениям, у заявителей при совершении сделки с объектом недвижимости имеется право выбора: обратиться напрямую в регистрационную службу (Росреестр) для регистрации перехода права по сделке, совершенной в простой письменной форме, или предварительно удостоверить сделку у нотариуса.

Напомним, что в силу статьи 550 Гражданского кодекса РФ (далее ГК РФ) [1] договор купли-продажи, может быть, не требует нотариального удостоверения договора, достаточно простой письменной формы. До 1 марта 2013 года все сделки с недвижимостью подлежали регистрации в Росреестре, однако для сделок, совершенных после этой даты, правило о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, заключенных после 1 марта 2013 года, не действует. На данный момент только переход права собственности требует государственной регистрации (ст. 551 ГК РФ).

Согласно п. 1 статьи 2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [2] «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».

Федеральный закон от 21.12.2013 № 379-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не содержит требования о совершении сделок с недвижимостью исключительно в нотариальной форме. Согласно абз. 3 п. 3 ст. 13 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [2] для таких договоров будут существенно сокращены сроки проведения процедуры: «государственная регистрация прав на основании нотариально удостоверенных документов проводится не позднее чем в течение пяти рабочих дней, следующих за днем приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации». Подобное сокращение сроков рассмотрения и удостоверения договоров станет возможным в связи с тем, что Росреестр больше не будет проводить правовую экспертизу предоставленных документов. В силу пункта 32 Приказа Минюста РФ от 01.07.2002 № 184 «Об утверждении Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [4]: «при правовой экспертизе документов, проверке законности сделки, юридической силы правоустанавливающих документов устанавли-

вается отсутствие противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, проверяется действительность поданных заявителем документов, наличие прав у подготовившего документ лица или органа власти, а также устанавливается отсутствие других оснований для приостановления или отказа в государственной регистрации прав». Ответственность за законность нотариально удостоверенной сделки в силу прямого указания закона органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, нести не будут (абз. 4 п. 1 ст. 31 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»), ответственность ложится на нотариусов. Таким образом, если договор купли-продажи был составлен в простой письменной форме, то при признании такого договора недействительным стороны должны были сами нести груз неблагоприятных последствий. Однако если договор будет удостоверен у нотариуса, то нотариус будет обязан сам компенсировать убытки сторонам сделки в случае признания договора недействительным.

Важно помнить, что нотариус по своим обязательствам несет полную имущественную ответственность. В соответствии со статьей 17 «Основ законодательства Российской Федерации о нотариате»: «Возмещение вреда осуществляется за счет страхового возмещения по заключенному договору страхования гражданской ответственности нотариуса, занимающегося частной практикой, а при его недостаточности – за счет имущества такого нотариуса в пределах разницы между страховым возмещением и фактическим размером ущерба» [3]. Причем, если вред причинен умышленно – то компенсируется исключительно за счет личного имущества нотариуса (см., например: Определение ВС РФ от 26.06.2012 № 5-КГ12-4, Определение Московского городского суда от 07.11.2011 № 4Г/3-8988/11).

С 1 февраля 2014 года у нотариусов появилось право на подачу заявления о государственной регистрации прав. Таким образом, если гражданин решит продать или купить объект недвижимости, то он сможет это сделать самостоятельно либо через нотариуса или через его работника, без личного участия (абз. 3 п. 1 ст. 29 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Подобная новация позволит сохранить время и не стоять в бесконечных очередях сторонам договора.

Кроме того, Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое

имущество и сделок с ним» предусматривается возможность подачи через официальный интернет-сайт регистрационной службы (Росреестра РФ) заявления о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости в форме «электронного документа». Это существенно сокращает время и делает процесс получения свидетельства о праве собственности на объект недвижимости более удобным. Согласно абз. 4 п. 1.1. статьи 16 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [2], подача подобного электронного документа будет осуществляться путем заполнения специального «заявления, размещенного на едином портале государственных и муниципальных услуг или официальном сайте органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, в сети Интернет, и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя, если иное не установлено федеральным законом, а также сторон договора или уполномоченными ими на то лицами в порядке, установленном федеральным законом». При подаче подобного заявления нотариусом оно подписывается только усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса.

Существование возможности электронной регистрации прав на недвижимость позволит сделать подобные услуги еще более доступными и прозрачными и защищать граждан от мошенничества в сфере рынка продажи объектов недвижимости.

В заключение хотелось бы отметить, что возможность введения обязательной нотариальной формы договора купли-продажи помещений порождает противоречивые позиции. Услуги нотариусов станут дополнительной финансовой нагрузкой для желающих заключить договоры об отчуждении объектов недвижимости. Предположительно, что их стоимость будет выражаться в процентах от стоимости сделки. (а это существенные издержки для сторон). Однако риски в сфере оборота недвижимости очень высоки. Законодатель счел необходимым с целью предоставления дополнительных гарантий сделать попытки вернуть в гражданский оборот нотариальную форму сделок. Насколько это будет эффективно и оправданно, покажет практика.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // РГ. № 23, 06.02.1996; № 24, 07.02.1996; № 25, 08.02.1996; № 27, 10.02.1996.

2. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // РГ. № 145. 30.07.1997.

3. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате // РГ. № 49. 13.03.1993.

4. Приказ Минюста РФ от 01.07.2002 № 184 «Об утверждении Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Бюллетень Минюста РФ. № 11. 2002.

KEY CHANGES IN THE PROCEDURE OF TITLE REGISTRATION FOR REAL ESTATE OBJECTS

A. V. Petukhova

This article examines the changes in the state registration of title for real estate that occurred after the adoption of Federal Law No.379-FZ of 21.12.2013. The author carries out a comparative legal analysis of the effectiveness of the implementation of the notarial form of a purchase/sale contract for real estate. Based on this study, the author identifies some theoretical and practical problems of introducing mandatory certification of real estate transactions by a notary.

Keywords: prerequisite, purchase/sale contract, real estate, registration of the transfer of title for real estate objects.

References

1. Grazhdanskiy kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' vtoraya) ot 26.01.1996 № 14-FZ // RG. № 23, 06.02.1996; № 24. 07.02.1996; № 25. 08.02.1996; № 27. 10.02.1996.

2. Federal'nyi zakon ot 21.07.1997 № 122-FZ «O gosudarstvennoi registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim» // RG. № 145. 30.07.1997.

3. Osnovy zakonodatel'stva Rossiiskoi Federatsii o notariate // RG. № 49. 13.03.1993.

4. Prikaz Miniusta RF ot 01.07.2002 № 184 «Ob utverzhdanii Metodicheskikh rekomendatsii po poriadku provedeniia gosudarstvennoi registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim» // Biulleten' Miniusta RF. № 11. 2002.