

Изменения в законодательстве, регулирующем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Во 2 полугодии 2012г., 1 квартале 2013г. в законодательстве, регулирующем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, произошли изменения, касающиеся всех нас как собственников домов, квартир, зданий, сооружений, земельных участков, так и как представителей государственных органов, предоставляющих государственные услуги в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2010г. №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

Так, с 01.11.2011 вступили в силу положения Федерального закона №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», касающиеся порядка организации межведомственного информационного взаимодействия без участия заявителя при оказании государственных и муниципальных услуг между органами исполнительной власти федерального уровня. С этой даты Управление Росреестра запрашивает в Уполномоченных органах власти следующие документы:

1. Выписку из ЕГРЮЛ (ЕГРИП)
2. Разрешение на строительство для целей регистрации права собственности

С **01.07.2012** межведомственное взаимодействие осуществляется на региональном и местном уровнях, Росреестр самостоятельно запрашивает:

1. Решение органа местного самоуправления о переводе жилого помещения в нежилое, нежилого в жилое
2. Разрешение на строительство объекта недвижимости
3. Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости в случае, если разрешение на строительство выдано органом государственной власти субъекта РФ либо органом местного самоуправления
4. Выписка из реестра государственной (муниципальной) собственности
5. Заключение органа местного самоуправления подтверждающее, что создаваемый или созданный объект недвижимого имущества расположен в пределах границ земельного участка, предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства

Заявитель вправе представить вышеперечисленные документы самостоятельно.

Вместе с тем, в ч.6 ст.7 Закона №210-ФЗ приведен исчерпывающий перечень «документов личного хранения», которые заявитель обязан предоставить самостоятельно:

1. Документы, удостоверяющие личность
2. Архивные документы
3. Решения, приговоры, определения и постановления судов

4. Учредительные документы юридического лица
5. Документы, выдаваемые органом опеки и попечительства
6. Большинство правоустанавливающих документов

С 01.03.2013г. вступил в силу Федеральный закон РФ от 30.12.2012г. «302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1,2,3 и 4 ч.1 Гражданского кодекса РФ - из ст. 8 ГК РФ исключен абзац, предусматривающий, что права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом

В государственном реестре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект, на который устанавливается право, управомоченное лицо, содержание права, основание его возникновения.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином.

В отношении государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом.

ч. 8 ст. 2 Закона № 302-ФЗ установлено, что правила о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, содержащиеся в статьях 558, 560, 574, 584, 609, 651, 658 Гражданского кодекса Российской Федерации, не подлежат применению к договорам, заключаемым после дня вступления в силу Закона № 302-ФЗ.

В указанных статьях содержатся правила о государственной регистрации следующих сделок с недвижимым имуществом:

- договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры (ст. 558 ГК РФ);
- договор продажи предприятия (ст. 560 ГК РФ);
- договор дарения недвижимого имущества (ст. 574 ГК РФ);
- договор ренты (ст. 584 ГК РФ);
- договор аренды недвижимого имущества (ст. 609 ГК РФ);
- договор аренды зданий, сооружений, заключенный на срок не менее года (ст. 651 ГК РФ);
- договор аренды предприятия (ст. 658 ГК РФ).

По смыслу Закона № 302-ФЗ, перечисленные сделки, заключаемые после 01.03.2013, не подлежат государственной регистрации и на основании положений части 1 и части 2 ГК РФ являются заключенными с момента подписания сторонами соответствующего договора. Государственной регистрации с учетом положений ст. 8¹ ГК РФ

подлежат только права, ограничения (обременения) прав, возникающие из указанных сделок.

На практике при применении указанных правовых норм возможно возникновение следующих ситуаций, связанных с представлением договоров на государственную регистрацию прав:

1. Договоры, датированные и подписанные сторонами после 01.03.2013 (то есть начиная с 02.03.2013), представляются на государственную регистрацию после 01.03.2013 (то есть начиная с 02.03.2013). В этом случае в соответствии с п. 8 ст. 2 Закона № 302-ФЗ, договор не подлежит государственной регистрации как сделка. Регистрирующим органом осуществляется государственная регистрация права, ограничения (обременения) права, возникающих из такого договора в соответствии с вновь введенной в ГК РФ статьей 8¹.

2. Договоры, датированные и подписанные сторонами до 01.03.2013 включительно, представляются на государственную регистрацию после 01.03.2013 (то есть начиная с 02.03.2013). Полагаем, что к отношениям сторон в рассматриваемой ситуации должны быть применены нормы гражданского законодательства, действующие в момент подписания соответствующего договора. То есть в случае, если договор датирован и подписан сторонами до 01.03.2013 включительно, он должен быть зарегистрирован в ЕГРП как сделка в соответствии с правилами соответствующих статей ГК РФ, действовавших в момент подписания договора сторонами. В противном случае указанные договоры с точки зрения правил статей 558, 560, 574, 584, 609, 651, 658 ГК РФ, действовавших в момент подписания соответствующих договоров, будут незаключенными. Помимо сделки подлежит государственной регистрации право, ограничение (обременение) права, возникающие из соответствующей сделки.

3. Договоры, датированные и подписанные сторонами до 01.03.2013 включительно, представлены на государственную регистрацию до 01.03.2013 включительно, регистрационные действия совершаются после 01.03.2013 (то есть начиная с 02.03.2013). Полагаем, что в рассматриваемой ситуации, как и в ситуации 2, соответствующие договоры подлежат регистрации как сделка.

Таким образом, с учетом изменений, внесенных в ГК РФ Законом № 302-ФЗ, *государственной регистрации подлежат следующие сделки с недвижимым имуществом, заключаемые после 01.03.2013:*

- договор об ипотеке
- договор аренды
- договор участия в долевом строительстве - соглашение об изменении зарегистрированного в ЕГРП договора (п. 1 ст. 452 ГК РФ);
- соглашение о расторжении зарегистрированного в ЕГРП договора
- соглашение о переводе долга по зарегистрированной в ЕГРП сделке
- соглашение об уступке прав требования по зарегистрированной в ЕГРП сделке.