

Пояснительная записка к проекту федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество»

Проект федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (далее также – проект нового закона о регистрации) разработан во исполнение плана мероприятий по подготовке проектов нормативных правовых актов, утвержденных Концепцией создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости (далее – Концепция), одобренной Правительством Российской Федерации 11 июня 2009 г. (протокол № 18, раздел III) и утвержденной приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2009 г. № 534 (далее – Приказ), а также Плана мероприятий («Дорожная карта») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2012 г. № 2236-р (далее – План мероприятий).

В качестве основных предпосылок создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости (далее – единая система регистрации прав) можно рассматривать уже сложившийся положительный многолетний опыт функционирования систем государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости, а также современную международную практику развития предоставления услуг в этих сферах, которая свидетельствует о перспективности институционального объединения рассматриваемых систем и внедрения новых информационных технологий, снижающих издержки пользователей и государства при оказании соответствующих услуг.

Основные новеллы, предусмотренные разработанным проектом нового закона о регистрации, заключаются в следующем:

- введение единой учетно-регистрационной процедуры в отношении объектов недвижимости (исключение необходимости подачи отдельного заявления о кадастровом учете объекта недвижимости для последующей государственной регистрации права), а также ведение Единого государственного реестра недвижимости исключительно в электронной форме. Создание единого государственного информационного ресурса в сфере недвижимости позволит снизить риски операций на рынке недвижимости, свести к минимуму бумажный документооборот и осуществить перевод услуг преимущественно в электронный вид при условии сохранения комфортных условий оказания услуг заявителям;
- предусмотрена государственная регистрация прав, возникающих в силу закона, без заявления правообладателя или правоприобретателя на основании сведений, поступающих в порядке информационного взаимодействия от иных органов и нотариусов;
- уточнены пределы правовой экспертизы при государственной регистрации прав (в том числе при нотариальном удостоверении сделок);
- распределена ответственность за действия (бездействия) органов и лиц при государственной регистрации прав, в том числе ответственность органа по государственной регистрации прав, государственных регистраторов прав, нотариусов, лиц, выполнивших кадастровые работы, приведшие к возникновению убытков у граждан и юридических лиц;
- уточнены виды и пределы гражданско-правовой ответственности органа по государственной регистрации прав, в том числе определены случаи, когда такая ответственность наступает независимо от вины должностных лиц такого органа;
- установлены основания выплаты органом по государственной регистрации прав, а при недостаточности его средств – государством,

компенсации за утрату физическими лицами права собственности на жилое помещение и (или) земельный участок, на котором расположен жилой дом или который предназначен для строительства жилых домов;

- государственная пошлина, взимаемая за совершение юридически значимых действий, предусмотренных Налоговым кодексом Российской Федерации (часть вторая), заменена на плату за осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастрового учета недвижимого имущества;

- сокращены сроки государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, согласно законопроекту, должно стать федеральное государственное бюджетное учреждение с сетью филиалов, расположенных в регистрационных округах. Финансовое обеспечение деятельности указанного органа предлагается осуществлять за счет средств федерального бюджета на выполнение государственного задания; платы за государственную регистрацию прав; платы в целях формирования гарантийного фонда; платы за предоставление информации из Государственного реестра недвижимости, а также доходов от оказания услуг (выполнения работ) в соответствии с положениями устава такого учреждения. Вопрос финансового обеспечения деятельности органа по государственной регистрации прав подробно отражен в финансово-экономическом обосновании проекта нового закона о регистрации.

Решение вопросов ответственности и гарантий при государственной регистрации прав является ключевым вопросом дальнейшего развития системы государственной регистрации прав и требует совершенствования законодательства. Повышение такой ответственности и гарантий необходимы как для повышения эффективности оборота недвижимости, так

и для усиления защиты прав граждан на жилые помещения в целях снижения риска утраты жилища.

Частью 9 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации закреплена норма об ответственности органа по государственной регистрации прав за недостоверную регистрацию только при наличии вины указанного органа, предполагая, что в остальных случаях потерпевшее лицо может обращать свои требования к тому лицу или органу, по чьей вине осуществлена такая недостоверная регистрация. Статьей 31.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» установлены основания выплаты Российской Федерацией компенсации за утрату права собственности на жилое помещение. Однако, не смотря на то, что данная статья действует с 2004 года такая система так и не начала работать в полной мере.

Законопроектом предлагается установить более системную регламентацию ответственности, порядка и условий возмещения убытков при государственной регистрации прав, в том числе уточнить виды и пределы гражданско-правовой ответственности органа по государственной регистрации прав, а также усилить защиту зарегистрированных прав граждан на жилые помещения и земельные участки под жилыми домами.

Принятие законопроекта позволит повысить эффективность функционирования государственной регистрационной системы, уровень гарантий прав при проведении государственной регистрации, что будет способствовать снижению рисков инвестирования в объекты недвижимости, ускорению экономического оборота недвижимости, снятию социальных проблем, связанных с утратой гражданами прав на жилые помещения.