

О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ИМУЩЕСТВО

Л.В. Воробьева

ФГБОУ ВПО «Тамбовский государственный технический университет», г. Тамбов

Рецензент д-р юрид. наук, профессор В.Г. Баев

Ключевые слова и фразы: государственная регистрация прав; государственная регистрация сделок; нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью; совершенствование гражданского законодательства.

Аннотация: Рассмотрены вопросы совершенствования гражданского законодательства в рамках разработанной в этих целях концепции. Проанализированы нормы законодательства, регулирующие государственную регистрацию прав, в частности на недвижимое имущество, а также законодательные положения о нотариальном удостоверении сделок с недвижимостью.

Существующая практика имущественных отношений требует совершенствования норм гражданского законодательства, поскольку со времени принятия действующего Гражданского кодекса РФ (ч. 1 – 1994 г., ч. 2 – 1995 г.) в стране произошли серьезные социальные и экономические изменения. Несмотря на то что Гражданский кодекс России прошел проверку временем, обширной практикой применения (прежде всего судами) и объективной доктринальной оценкой, вместе с тем многочисленные, в том числе серьезные, экономические правонарушения на стадии становления рыночной экономики, часто совершающиеся под прикрытием норм гражданского права, выявили недостаточную для новых условий завершенность в законе ряда классических гражданско-правовых институтов [1]. Некоторые положения гражданского законодательства обнаружили пробелы, недоработки и иные недостатки, требующие переосмысления в процессе правоприменения. Конечно, часть законодательных неясностей и неточностей устранялась путем выработки правовых позиций в постановлениях пленумов Верховного и Высшего Арбитражного Судов РФ по итогам обобщения судебной практики. Тем не менее многие положения ГК РФ нуждаются в дополнениях и детализации, отсутствие которых не может быть восполнено лишь судебным толкованием.

Воробьева Людмила Васильевна – кандидат юридических наук, доцент кафедры «Гражданское право и процесс», e-mail: lyudmila-vorobeva@yandex.ru, ТамбГТУ, г. Тамбов.

В связи с этим на основании Указа Президента России от 18 июля 2008 года № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» [2] была подготовлена Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (далее – Концепция) [3]. Концепция получила широкий (в основном положительный) отклик в среде ученых и практиков. На базе и с учетом предлагаемых для Гражданского кодекса РФ новелл в Концепции намечен также ряд серьезных изменений других федеральных законов, регулирующих имущественные отношения [3].

В рамках реализации основных направлений Концепции Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства был подготовлен масштабный проект Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [4]. Подготовленные законодательные новеллы будут касаться практически всех разделов Гражданского кодекса, но прежде всего ряда взаимосвязанных институтов вещного права, регулирования отношений по поводу имущества, в том числе недвижимости. Как отмечают специалисты, разработанный проект предлагает наиболее безболезненный путь совершенствования российского гражданского законодательства и перехода на цивилизованный механизм правового регулирования вещных отношений [5]. Согласно Концепции, эти институты должны составлять основу и ядро стабильности гражданского права в действующем законодательстве. Многие из них отсутствуют, а другие лишь намечены «пунктирно» с серьезными при этом искажениями [4].

Сначала указанный огромный законопроект предполагалось рассматривать и принимать в качестве единого документа. Однако затем законодатели решили модернизировать гражданское законодательство по частям, что представляется обоснованным и разумным. Соответственно появился первый (так называемый – малый) из законопроектов [6], который был принят Федеральным Собранием РФ и подписан Президентом РФ в самом конце 2012 г. Данный Федеральный закон от 30.12.2012 г. № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» вступит в силу с 1 марта 2013 г.

Названный закон предусматривает внесение поправок только в отношении небольшого количества норм начальных глав первой части Гражданского кодекса РФ. В частности, он изменил нормы кодекса, касающиеся: основных начал гражданского законодательства; правил регистрации прав на недвижимое имущество; пределов осуществления гражданских прав; компенсации ущерба, причиненного правомерными действиями государственных органов и органов местного самоуправления; правового статуса граждан (дееспособность, опека, попечительство), правового положения крестьянского (фермерского) хозяйства [6].

Новая статья 8.1 Гражданского кодекса РФ законодательно изменила порядок и установила принципы государственной регистрации прав на имущество. Указанные правила регистрации должны применяться независимо от того, что является объектом регистрируемого права – недвижимое имущество, результаты интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации либо иной объект, для которого в будущем законом может быть введена правоустанавливающая регистрация.

Данная статья устанавливает новые правила регистрации прав на имущество, регистрация (удостоверение) же сделок с имуществом регулируется другими нормами гражданского законодательства. В основу такого разделения положено разное отношение к двум видам оснований возникновения прав – по сделке и на основании закона. Если права возникают в силу сделки, они признаются возникшими не ранее, чем будет внесена соответствующая запись в реестр. Если же права возникают, изменяются или прекращаются в силу обстоятельств, указанных в законе (в результате универсального правопреемства при наследовании имущества или реорганизации юридического лица и др.), то правовые последствия, указанные в законе, возникают независимо от факта государственной регистрации. Разумеется, реализация положений этой статьи потребует внесения изменений в федеральные законы, прежде всего о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и о государственном кадастре недвижимости.

В качестве основных принципов государственной регистрации прав на имущество в новой статье ГК РФ закреплены принципы проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра. Представляется, что последовательное применение данных принципов в административной и судебной практике может серьезно изменить правовое регулирование государственной регистрации прав на имущество в интересах граждан, позволит создать в стране стройную и понятную систему регистрации гражданских прав во всем их разнообразии.

Государственная регистрация прав на имущество будет осуществляться путем внесения соответствующих записей в государственный реестр, в котором должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить: объект, на который устанавливается право, управомоченное лицо, содержание права, основание его возникновения. Заметим, что действующие нормы Гражданского кодекса РФ уже содержат жесткие требования к индивидуализации объекта недвижимости при заключении договоров купли-продажи и аренды недвижимости (например, ст. ст. 554 и 607 ГК РФ). Кроме того, в отношении такого объекта недвижимости, как земельный участок, Земельный кодекс РФ определяет обязанность установления границ (ст. 11.1).

Очень важное правило нового закона заключается в том, что права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 8.1). При этом из действующей ст. 8 ГК РФ исключается п. 2, согласно которому права на имущество, подлежащие государственной регистрации, «возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом».

Пунктом 6 ст. 8.1 ГК РФ предусмотрена гарантия оспаривания зарегистрированного права только в судебном порядке. Однако в случае возникновения спора лицо, которое знало или должно было знать о недостоверности данных государственного реестра, не вправе ссылаться на соответствующие данные. Указанная новелла видимо будет широко применяться при разрешении споров об изъятии имущества из чужого незаконного владения в рамках реализации виндикационного иска. В соответствии с абз. 2 п. 38 совместного постановления пленумов Верховного Суда

РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» приобретатель не может быть признан добросовестным, если на момент совершения сделки по приобретению имущества право собственности в едином государственном реестре прав (ЕГРП) было зарегистрировано не за отчуждателем [7].

В связи с принятием данного закона изменяется также государственная регистрация сделок. В частности, со времени введения его в действие отменяется государственная регистрация сделок с недвижимостью, перечисленных в части второй Гражданского кодекса РФ. Это представляется совершенно обоснованным потому, что в настоящее время фактически существует система двойной регистрации (как прав, так и сделок) в отношении объектов недвижимости. На необходимость данной проблемы справедливо указывалось в п. 2.1 Концепции [3].

В то же время следует иметь в виду, что в иных федеральных законах по-прежнему будут действовать нормы, обязывающие осуществлять государственную регистрацию некоторых видов договоров с недвижимостью, рассматриваемое положение нового закона на них не распространяется. Так, государственной регистрации подлежат: договор участия в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»; договор ипотеки (п. 2 ст. 10 ФЗ от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»); договор водопользования (п. 3 ст. 12 Водного кодекса РФ).

Что касается нотариального удостоверения сделок, то вопреки первоначальным предложениям обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью на данный момент не установлено. Ранее законопроект о внесении изменений в ГК РФ предусматривал, что сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена. В этой связи был подготовлен также новый проект Федерального закона «О нотариате и нотариальной деятельности в Российской Федерации».

Во вновь принятой ст. 8.1 (п. 3) ГК РФ зафиксировано, что в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена. При этом запись в государственный реестр вносится при наличии заявлений об этом всех лиц, совершивших сделку, если иное не установлено законом. Если же сделка совершена в нотариальной форме, запись в государственный реестр может быть внесена по заявлению любой стороны сделки, в том числе через нотариуса. Таким образом, стороны по указанным сделкам не лишаются возможности самостоятельно совершить все необходимые регистрационные действия.

Конечно, государственная регистрация права в сочетании с нотариальным удостоверением сделки более надежно защищает интересы продавцов и покупателей, обеспечивает законность оборота недвижимости, способствует снижению количества споров относительно действительности заключенных сделок с объектами недвижимого имущества. Предпола-

галось, что нотариусы, будучи профессионалами в этой сфере, обеспечили бы оказание клиенту комплекса услуг, в том числе перечу документов на регистрацию, получение их после регистрации и вручение клиенту.

Однако введение обязательного нотариального удостоверения всех сделок с недвижимостью несло с собой дополнительные риски и обременения для граждан и предпринимателей. Поэтому, например, российский Союз промышленников и предпринимателей в своих замечаниях к проекту закона справедливо указывал, что введение обязательного нотариального удостоверения всех сделок с недвижимостью нецелесообразно, поскольку это серьезно увеличит транзакционные издержки сторон по таким сделкам, возникнут различные проблемы в связи с нежеланием нотариусов нести имущественную ответственность за удостоверение таких сделок, а также дублирование функций нотариусов регистрирующими органами при проверке законности сделки для государственной регистрации права [8]. Кроме того, полагаем, что это, наверняка, воспринималось бы гражданами как необоснованное бремя дополнительных расходов.

Поэтому представляется правильным, что в окончательной редакции новой статьи вместо положения об обязательном нотариальном удостоверении сделок, подлежащих государственной регистрации, записано правило, согласно которому такие сделки должны нотариально оформляться лишь в случаях, предусмотренных законом, либо по соглашению сторон.

В целом, введение в действие первого «пакета» законодательных изменений в Гражданский кодекс РФ видится вполне разумным и целесообразным. Хотелось бы верить, что будет в полном объеме решена задача, сформулированная в заключительном пункте вводной части Концепции. При реализации Концепции все вытекающие из нее шаги по изменению ГК и других актов гражданского законодательства должны делаться таким образом, чтобы не создавать для участников гражданского оборота неоправданных препятствий и трудностей в их деятельности, осуществлении ими своих прав и исполнении обязанностей.

Список литературы

1. Интернет-конференция советника Президента РФ Яковлева В.Ф. в ИА «Гарант» на тему: «Концепция развития гражданского законодательства» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.garant.ru/action/conference/236915/>. – Загл. с экрана.

2. О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации : указ Президента РФ от 18.07.2008 г. № 1108 // Собр. законодательства РФ. – 2008. – № 1108. – Ст. 3482.

3. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ppt.ru/texts/index.phtml?id=42652&PrintVersion=1>. – Загл. с экрана.

4. Проект № 47538 – 6/1 Федерального закона «О внесении изменений в часть первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/law/doc/gk/> (дата обращения 23.11.2012). – Загл. с экрана.

5. Емелькина, И.А. Вещные права в проекте изменений Гражданского кодекса Российской Федерации / И.А. Емелькина // Гражданское право. – 2011. – № 1. – С. 28–37.

6. Проект Федерального закона № 47538-6/1 «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (текст законопроекта к третьему чтению) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=PRJ;n=101068;fld=134;dst=4294967295;rnd=0.5092618088237941> (дата обращения 15.01.2013 г.). – Загл. с экрана.

7. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 г. №10/22 // Рос. газ. – 2010. – 21 мая. – С. 18.

8. Пояснительная записка к проекту Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=PRJ;n=93951;fld=134;dst=4294967295;rnd=0.1423439623322338> (дата обращения 15.01.2013 г.). – Загл. с экрана.

9. Замечания и предложения РСПП к проекту Федерального закона № 47538-6/1 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://media.rsp.ru/document/1/f/b/fbd85ae7eb0fd7b46fc029b58b98a1f1.pdf>. – Загл. с экрана.

On Some Questions of Improving Registration of Real Property

L.V. Vorobyeva

Tambov State Technical University, Tambov

Key words and phrases: civil law improvement; notarization of real estate transactions; state registration of rights; state registration of transactions.

Abstract: The paper explores the issues of improving civil law under the concept developed for this purpose. The legislative norms governing the state registration of real property rights and legal position of notarization of real estate transactions have been analyzed.

© Л.В. Воробьева, 2013