

Новеллы правового регулирования регистрации прав на имущество в Гражданском кодексе Российской Федерации

В статье кратко охарактеризованы изменения гражданского законодательства Российской Федерации, затрагивающие интересы субъектов электросетевого комплекса.

Ключевые слова: субъекты электросетевого комплекса, государственная регистрация, договоры аренды, государственный реестр, Гражданский кодекс Российской Федерации.



Т.И. Славинская, помощник заместителя председателя Комитета Государственной Думы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству

В настоящее время активно идет процесс реформирования гражданского законодательства Российской Федерации. Большинство изменений напрямую затрагивают деятельность электросетевого комплекса. Так, 1 марта 2013 г. вступила в силу первая часть изменений в Гражданский кодекс Россий-

ской Федерации¹ (далее — Закон), отменяющих с 1 марта 2013 г. государственную регистрацию сделок с недвижимостью. Указанные изменения вызвали большое количество споров в отношении их применения.

Субъекты электросетевого комплекса являются непосредственными применителями соответствующих норм в связи с заключением большого количества сделок имущественного характера, особенно договоров аренды объектов недвижимого имущества. Теперь только в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. Таким образом, все еще необходимо регистрировать в установленном порядке арендные правоотношения. В соответствии с законом о регистрации² государственной регист-

¹ Федеральный закон от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

² П. 1 ст. 4 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

рации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130–132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда.

Договоры аренды, заключенные на срок не менее года, подлежат обязательной государственной регистрации как обременение прав. Договор аренды, заключенный на длительный срок, по сути, ограничивает собственника в возможности извлекать доходы из использования объекта, фактически владеть им, то есть является его обременением и, безусловно, подлежит государственной регистрации. Данная позиция подтверждается разъяснительным письмом председателя Комитета Государственной Думы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству П.В. Крашенинникова в адрес министра экономического развития Российской Федерации³.

В процессе рассмотрения Государственной Думой проекта Закона спорным был вопрос о необходимости обязательного нотариального удостоверения сделок, подлежащих государственной регистрации. В проекте Закона, подготовленном к первому чтению, нотариальное удостоверение было предусмотрено как императив, однако в процессе общественного обсуждения соответствующие нормы вызвали большой резонанс как среди граждан, так и среди юридических лиц. Во вступившем в силу Законе прописано, 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. Таким образом, данная норма приобрела характер императивно-диспозитивной по сравнению с первой версией. Такая редакция является бесспорным преимуществом для субъектов электросетевого комплекса, потому что услуги нотариуса по удостоверению сделок — это дополнительные затраты для компании.

Вместе с тем по Закону запись в государственный реестр вносится при наличии заявлений об этом всех лиц, совершивших сделку, если иное не установлено законом. Если сделка совершена в нотариальной форме, предусмотрен упрощенный порядок, согласно которому запись в государственный реестр может быть внесена по заявлению любой стороны сделки, в том числе через нотариуса.

Важнейшей новеллой является возможность внесения отметки о возражении в отношении зарегистрированного права и отметки о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права.

Важнейшей новеллой является возможность внесения отметки о возражении в отношении зарегистрированного права и отметки о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права.

Согласно положениям Закона в отношении зарегистрированного права в государственный реестр может быть внесена в порядке, установленном законом, отметка о возражении лица, соответствующее право которого было зарегистрировано ранее. Таким образом, вводятся дополнительные гарантии защиты права собственности и его реализации добросовестными субъектами правоотношений.

При этом механизм реализации этой защиты предусматривает, что, если в течение трех месяцев со дня внесения в государственный реестр отметки о возражении в отношении зарегистрированного права лицо, по заявлению которого она внесена, не оспорило зарегистрированное право в суде, отметка о возражении аннулируется. В этом случае повторное внесение отметки о возражении указанного лица не допускается. Лицо, оспаривающее зарегистрированное право в суде, вправе требовать внесения в государственный реестр отметки о наличии судебного спора в отношении этого права. Четкая регламентация сроков внесения отметки о возражении дополнительно защищает субъектов гражданского оборота от недобросовестных действий, злоупотреблений и реализации мошеннических схем. С учетом большого количества сделок имущественного характера, заключаемых энергокомпаниями, для них это особенно важно и ценно.

Подводя итоги, следует отметить, что реализация намеченного реформирования гражданского законодательства принесет положительные плоды и будет способствовать развитию цивилистики в России, а также качественно повлияет на ведение честного бизнеса, в том числе в сфере электроэнергетики. □

© Т.И. Славинская, 2013, e-mail: t.s.lawer@gmail.com

³ Письмо от 22 января 2013 г. № 3.3-6/94.