

О Федеральном законе "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

Постановление · № 300-СФ · от 07.08.1996 · Совет Федерации · Действует без изменений

ПОСТАНОВЛЕНИЕ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О Федеральном законе "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

Рассмотрев принятый Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации 19 июля 1996 года Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" в соответствии со статьей 106 Конституции Российской Федерации, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации постановляет:

1. Отклонить Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".
2. Предложить Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации создать согласительную комиссию для преодоления возникших разногласий, избрав в ее состав от Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации заместителя председателя Комитета Совета Федерации по вопросам экономической политики Козерадского Анатолия Александровича (сопредседатель комиссии).
3. Поручить сопредседателю согласительной комиссии в своей работе руководствоваться замечаниями, изложенными в заключении Комитета Совета Федерации по вопросам экономической политики по указанному Федеральному закону (прилагается), а также замечаниями, высказанными в ходе обсуждения указанного Федерального закона на заседании Совета Федерации.
4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель
Совета Федерации Федерального
Собрания Российской Федерации Е. С. СТРОЕВ
Москва
7 августа 1996 года
N 300-СФ

Приложение
к постановлению
Совета Федерации
Федерального Собрания
Российской Федерации
от 7 августа 1996 года
N 300-СФ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Комитета Совета Федерации по вопросам экономической политики по
Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

Комитет Совета Федерации по вопросам экономической политики рассмотрел Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон), принятый Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации 19 июля 1996 года, и отмечает следующее.

Принятие Закона предусмотрено статьей 131 Гражданского кодекса Российской Федерации и направлено на установление порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество

и оснований для отказа в такой регистрации.

Необходимость принятия Закона связана в первую очередь с тем, что существующие в настоящее время система учета, технической инвентаризации объектов недвижимости, процедура регистрации прав на недвижимое имущество громоздки и неэффективны.

Закон регламентирует правовые отношения, возникающие в связи с формированием частной собственности на недвижимое имущество, появлением на рынке квартир, производственных объектов, нежилых помещений, земельных участков.

В целом принятие базового закона, регулирующего создание единой федеральной системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, является необходимым и своевременным.

При подготовке законопроекта был обобщен отечественный опыт регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, синтезированы наиболее удачные положения существующих нормативных актов, учитывалась практика регистрации прав на недвижимое имущество в субъектах Российской Федерации, а также в ряде иностранных государств. В Законе детально регулируется процедура создания системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставляется возможность субъектам Российской Федерации устанавливать структуру и состав учреждений, осуществляющих такую регистрацию, исходя из финансовых и социально-экономических возможностей.

Вместе с тем некоторые важные положения не нашли отражение в Законе, что серьезно осложняет возможности его реализации.

В статье 1 не раскрывается понятие "недвижимое имущество", а дается отсылка к статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая не содержит исчерпывающего перечня объектов недвижимого имущества и не включает в это понятие предприятие как имущественный комплекс. В то же время часть 1 статьи 4 распространяет действие настоящего Закона и на этот вид недвижимого имущества. В Законе отсутствует порядок регистрации предприятия как имущественного комплекса. Такой порядок не может быть идентичным порядку, касающемуся других объектов недвижимости, так как предприятие может располагаться в нескольких районах (городах). В условиях банкротства предприятий и вовлечения их в гражданский оборот порядок регистрации прав на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним должен обязательно найти отражение в Законе.

Кроме того, залог (ипотека) не включен в перечень вещных прав (статья 1, часть 1 статьи 4, часть 3 статьи 15 Закона), вследствие чего, согласно данному Закону, регистрация залога в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество будет производиться не в качестве вещного права, а в качестве обременения (ограничения) вещных прав на недвижимое имущество. Следует иметь в виду, что в статье 216 Гражданского кодекса Российской Федерации не дается исчерпывающий перечень вещных прав, а упоминаются лишь некоторые из них. Право залога, как и право членов семьи собственника жилого помещения, относятся, несомненно, к вещным правам. Следовательно, их регистрация должна производиться не как запись об обременениях права собственности и других вещных прав, а как самостоятельное вещное право.

В Законе отсутствует понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В пункте 1 статьи 6 права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу Закона, признаются действительными при отсутствии их государственной регистрации. Однако далее считается, что они возникают "со дня оформления правоустанавливающих документов", которое невозможно без государственной регистрации.

Неясен правовой статус Федеральной комиссии по недвижимому имуществу (статьи 10 и 36 Закона), а также ее взаимоотношения с органами юстиции. (Указом Президента Российской Федерации от 28 февраля 1996 года N 293 "О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования"

предусмотрено образование Федеральной комиссии по недвижимому имуществу и оценке недвижимости как федерального органа исполнительной власти, подчиненного непосредственно Президенту Российской Федерации.)

В статье 36 рассматриваемого Закона дана необоснованная рекомендация Президенту Российской Федерации возложить на Федеральную комиссию по недвижимому имуществу разработку по согласованию с Министерством юстиции Российской Федерации проекта федеральной программы создания государственной системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и внесение ее на утверждение Правительства Российской Федерации.

Вместе с тем в соответствии со статьей 131 Гражданского кодекса Российской Федерации государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется учреждениями юстиции. В связи с этим именно Министерство юстиции Российской Федерации должно разрабатывать проект федеральной программы создания государственной системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В Законе не установлены сроки создания единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, что подрывает саму идею создания единого государственного реестра. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии со статьей 10 Закона осуществляется, как это предусмотрено Гражданским кодексом Российской Федерации, учреждениями юстиции по государственной регистрации прав в пределах района (города), созданными по решению органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации. При этом порядок их создания и структура, а также принципы размещения определяются субъектами Российской Федерации по согласованию с Министерством юстиции Российской Федерации и Федеральной комиссией по недвижимому имуществу. Однако правовой механизм передачи учреждениями юстиции функции государственной регистрации прав на недвижимое имущество представляется недостаточно разработанным. В частности, часть 3 статьи 37 Закона фактически блокирует действие всего Закона, так как при сегодняшнем финансовом положении всегда можно сослаться на отсутствие средств и продолжать регистрацию ныне действующими органами, вопреки требованиям Гражданского кодекса Российской Федерации (пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса установлено, что подобную регистрацию осуществляют учреждения юстиции; указанная норма не допускает альтернативного подхода к решению вопросов регистрации вещных прав). Отсутствие ясности в вопросе создания учреждений юстиции делает проблематичным создание таких учреждений.

Не соответствуют правилам юридической техники и основания для государственной регистрации. В пункте 1 статьи 21 обязательным приложением к правоустанавливающим документам признаются документы о формировании объектов недвижимого имущества, права на которые подлежат государственной регистрации. В то же время в пункте 2 статьи 24 подчеркивается, что отсутствие или незаконченность работ по формированию объектов недвижимого имущества не являются основанием для отказа в первичной государственной регистрации.

Учитывая изложенное, руководствуясь пунктом 5 статьи 108 Регламента Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Комитет Совета Федерации по вопросам экономической политики рекомендует Совету Федерации отклонить принятый Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".