



КОНСТИТУЦИОННЫЙ СУД РФ УКАЗАЛ НА НЕПОЛНОТУ СВЕДЕНИЙ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Вниманию руководителей компаний – участников рынка недвижимости, задействованных в обороте жилых помещений (агентств недвижимости, банков и др.)

Компания «Пепеляев Групп» сообщает, что во исполнение решения КС РФ федеральный законодатель должен включить в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним информацию об обременениях в форме прав третьих лиц на объекты недвижимого имущества

Как следует из материалов дела, рассмотренного КС РФ (Постановление от 24.03.2015 № 5-П), гр. Богатырев приобрел квартиру в жилищно-строительном кооперативе на основании договора купли-продажи, заключенного по результатам торгов по продаже арестованного имущества. После регистрации права собственности на приобретенную квартиру, Богатырев узнал, что бывшие собственники сохранили право пользования указанным жилым помещением.

В Постановлении Конституционный Суд РФ выразил позицию, согласно которой Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – «ЕГРП») должен наиболее полно отражать информацию о возможных обременениях прав на недвижимое имущество. КС РФ предписал законодателю подготовить изменения, в результате внесения которых предполагается, что ЕГРП будет содержать информацию о сохраняющихся правах третьих лиц на жилые помещения, при изменении их собственников.

Государственная регистрация соответствующих прав и обременений направлена на надлежащее информирование приобретателя жилого помещения о правах третьих лиц на такое помещение, что, в свою очередь, позволит обеспечить эффективную реализацию и защиту прав приобретателя, а также избежать судебных споров между бывшими собственниками, имеющими права пользования жилым помещением, и его приобретателем.



Задача, поставленная перед федеральным законодателем, является технически сложной, поскольку для обеспечения открытости сведений об обременениях в ЕГРП возникнет необходимость анализа всех приватизационных сделок, начиная с 1991 года (даты принятия Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации») поэтому в ближайшие годы риски для покупателей сохраняются.

На рассмотрении Государственной Думы ФС РФ находится проект закона № 597863-6 «О государственной регистрации недвижимости», содержащий ряд существенных изменений в законодательное регулирование государственной регистрации объектов недвижимости. Однако в нем не предусматривается обязательной государственной регистрации вышеуказанных обременений и внесения в ЕГРП сведений о уже возникших правах пользования третьих лиц, что также указывает на возможное затруднение процесса приведения законодательства о государственной регистрации в соответствие с требованиями КС РФ.

О чем подумать, что сделать

Учитывая выявленный КС РФ недостаток информации, содержащейся в ЕГРП, рекомендуем участникам рынка недвижимости проводить тщательную юридическую проверку приобретаемого объекта недвижимости с целью выявления возможных обременений.

Помощь консультанта

Специалисты компании «Пепеляев Групп» обладают значительным опытом консультирования и представительства интересов клиентов и готовы оказать всестороннюю помощь и правовую поддержку по любым вопросам, связанным с проведением юридических проверок приобретаемых объектов недвижимого имущества.

Контактная информация



Алексей Коневский

Партнер, Руководитель практики земельного права, недвижимости и строительства
«Пепеляев Групп»
Тел.: +7 (495) 967-00-07
A.Konevsky@pgplaw.ru



Сергей Спасёнов

Партнер, Руководитель Санкт-Петербургской практики «Пепеляев Групп»
Тел: +7 (812) 640 60 10
S.Spasennov@pgplaw.ru



Егор Лысенко

Руководитель сибирского отделения в г. Красноярске
«Пепеляев Групп»
Тел.: +7 (391) 277-73-00
E.Lysenko@pgplaw.ru