

34 Договорная работа
Неабсолютная
свобода. Как суды
трактуют необычные
условия договора

54 Трудовые отношения
Повторное нарушение.
Как избежать
дисквалификации
руководителя

62 Процесс
Сделки должника-
банкрота в период
подозрительности.
Как успешно оспорить
в суде

ПРАКТИКА



По новым правилам. Главные поправки, которые заработают в 2017 году

С 1 января придется иначе выстраивать корпоративную работу, полностью погрузиться в электронное правосудие, а также испытать на себе упрощенную систему регистрации прав на недвижимость. Как работать в новом году по новым правилам и ничего не упустить.

Самые значимые поправки касаются регулирования правил одобрения корпоративных сделок. Федеральный закон от 03.07.16 № 343-ФЗ «О внесении изменений...» (далее – закон № 343-ФЗ) предлагает качественно новую систему совершения крупных сделок и сделок с заинтересованностью. Например, в уставах хозяйственных обществ (ООО и непубличные АО) можно закрепить, что нормы о сделках с заинтересованностью к обществу не применяются. Другой вариант – установить свои правила одобрения таких сделок.

С нового года электронное правосудие должно заработать в системе судов общей юрисдикции (Федеральный закон от 23.06.16 № 220-ФЗ «О внесении изменений...», далее – закон № 220-ФЗ). Изменения затронут и арбитражные суды, исправляя недостатки действующей системы подачи документов через систему «Мой арбитр». Суды начнут принимать любые процессуальные документы в электронной форме, извещать участвующих в деле лиц с помощью информации на сайте и принимать электронные доказательства в качестве письменных. Главное – чтобы и суд, и участники процесса имели для этого техническую возможность.

Федеральный закон от 13.07.15 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступающий в силу с 1 января, систематизирует прежние нормы, упрощает процедуры сбора и подачи документов для регистрации недвижимости и сделок с ней. Кроме того, ускорятся сроки получения документов, а также появится история объекта недвижимости – в новом едином государственном реестре будут сохраняться все операции, которые когда-либо с этим объектом проводились.

Наконец, упростится отмена нотариальных доверенностей. Отменяться нотариальная доверенность будет только в той форме, в которой была совершена. Кроме того, реестр нотариальных сведений будет содержать сведения не только об отмененных, но и о действующих доверенностях. Эта информация будет общедоступна для широкого круга лиц.

Регистрация недвижимого имущества. Один реестр

С 1 января вступил в силу Федеральный закон от 13.07.15 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – закон № 218-ФЗ). Из прежнего закона (Федеральный закон от 21.07.97 № 122-ФЗ) до 2020 года продолжит свое действие только статья 31.1 – о компенсации за утрату права собственности на жилое помещение. Положения нового закона только начинают применяться, но уже сегодня можно оценить масштаб проделанной работы. Он не только навел порядок в существующих нормах, но и упростил работу в сфере одного из самых сложных институтов права – регистрации прав на объекты недвижимости. Собрать документы станет проще, а подавать быстрее.



Дмитрий Железнов,
к. ю. н., адвокат, преподаватель
Университета
имени О.Е. Кутафина (МГЮА)

Все нормы о регистрации – в одном законе


Казалось бы, унификация правил в одном законе – обычное техническое решение. Однако в сфере регистрации недвижимости оно необходимо, поскольку в течение многих лет накопился огромный нормативный материал – законы, подзаконные акты и, по сути, обязательные разъяснения министерств и ведомств. Теперь самые важные нормы содержатся в одном законе.

Так, закон № 218-ФЗ систематизировал нормы о лицах и способах регистрации прав. Прежний закон не содержал единого перечня участников регистрации. Теперь им посвящается одна норма (ст. 15 закона № 218-ФЗ). Заявления могут подать правообладатель, нотариус и другие (например, стороны договора при госрегистрации перехода права). Впрочем, не стоит сильно радоваться: реализация нового закона также потребовала принятия немалого числа отдельных подзаконных актов.

Регистрационные действия: простые и быстрые

Поправки упростили сдачу документов в бумажной форме. **С 2017 года документы можно подавать независимо от места нахождения объекта недвижимости (ч. 2 ст. 18 закона № 218-ФЗ).** Их можно отправить по почте, обратиться в Росреестр или подать через многофункциональный центр. Как и раньше, электронные документы для регистрации придется подписать квалифицированной электронной подписью (п. 2 ч. 1 ст. 18 закона № 218-ФЗ).

Новый закон вводит выездные подразделения, куда можно обратиться с документом для регистрации. Информация о них появится на сайте Росреестра (абз. 3 подп. 1 п. 2 Порядка представления заявления... утв. приказом Минэкономразвития России от 26.11.15 № 883). Эти изменения оценят компании, у которых много объектов недвижимости, а центральный офис вдали от них. Сам же пакет

 Правило распространяется на заявление о государственном кадастровом учете и (или) регистрации прав.

Глобальная задача



Nota bene!

Государственный кадастровый учет и регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество будут удостоверяться не свидетельствами, как ранее, а выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (п. 1 ст. 28 Закона № 218-ФЗ).

документов, которые подаются для регистрации прав, изменится. Например, понадобятся копии, а не подлинники актов госорганов и суда (ч. 5 ст. 21 закона № 218-ФЗ). Акты органов государственной власти, местного самоуправления и судов, которые устанавливают права на недвижимость, заявитель будет представлять на регистрацию в одном экземпляре. Росреестр вернет их после регистрации.

Почти вдвое сократятся сроки регистрации прав. Например, постановка на кадастровый учет займет пять рабочих дней при подаче документов в Росреестр и семь через многофункциональные центры (ст. 16 закона № 221-ФЗ). Ранее срок составлял десять рабочих дней. Еще меньший срок – три дня – понадобится для регистрации прав на основании нотариально удостоверенной сделки. Если такие заявления и документы поступят в электронной форме, то госрегистрация должна быть осуществлена в течение рабочего дня, следующего за днем поступления документов. Также сокращен срок представления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. Ранее максимальный срок представления сведений из ЕГРП составлял пять рабочих дней со дня получения запроса органом регистрации прав. С 1 января содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости сведения по общему правилу представляются в срок не более трех рабочих дней со дня получения органом регистрации прав запроса о представлении сведений.

Единый реестр недвижимости значительно упростит регистрацию



Игорь Чумаченко,
партнер, руководитель
практики «Недвижимость.
Земля. Строительство» юри-
дической фирмы VEGAS LEX



Ксения Дружинина,
младший юрист практики
«Недвижимость. Земля.
Строительство» юридиче-
ской фирмы VEGAS LEX

Создан Единый государственный реестр недвижимости. В нем будут объединены сведения Государственного кадастра недвижимости (ГКН) и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). Сейчас это хотя и взаимосвязанные, но все же самостоятельные реестры. Иногда это приводит к расхождениям данных об одном и том же объекте. Создание единой базы позволит минимизировать риски таких расхождений. Но учитывая колоссальный объем содержащейся в реестрах информации, в переходный период будет сложно отразить реальные сведения и устранить все существующие ошибки. Поэтому на реализацию идеи создания единой и корректной базы сразу рассчитывать не стоит.

Положительное изменение – это сокращение сроков регистрации. Вводится процедура одновременной постановки объекта на кадастровый учет и регистрации прав на

него, что позволит не проходить одновременно две разные процедуры. Осуществлять кадастровый учет и регистрацию прав будет только Росреестр. Вопрос в том, сможет ли Росреестр справиться с новыми задачами в предусмотренные законом сроки.

Теперь будет одно основание для отказа в регистрации объекта недвижимости или прав на него – если не устранены причины приостановки процедуры. Их список приводится в статье 26 закона № 218-ФЗ (отсутствие полномочий у заявителя по распоряжению недвижимостью, права на которое регистрируются; непредоставление им подлинных сведений и др.). Это значит, что заявитель сможет исправить недостатки до получения окончательного отказа. Основания, которые раньше были причиной отказа, теперь ведут к приостановке. В целом закон – это компиляция норм о кадастровом учете недвижимости и регистрации прав на нее без существенных изменений.