

ОСОБЕННОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ПРИ ДОВЕРИТЕЛЬНОМ УПРАВЛЕНИИ И ОПЕКЕ, СВЯЗАННЫХ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

Недвижимое имущество представляет собой одну из основ функционирования любой экономической системы государства. Поэтому правильная организация оборота недвижимости является одной из важных задач в области правовой политики государства.

С целью обеспечения большей защищенности совершения сделок с недвижимостью, законодателем предусмотрена возможность удостоверения сделки у нотариуса.

В соответствии со статьей 8.1 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации.

Частью 6 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) установлено, что государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 ГК РФ.

В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Права на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенного документа также подлежат государственной регистрации.

Положения статьи 54 Закона о регистрации предусматривают особенности государственной регистрации прав при доверительном управлении и опеке, связанных с недвижимым имуществом.

В соответствии со статьей 1012 ГК РФ по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности.

Собственником имущества, переданного в управление, по-прежнему остается учредитель доверительного управления. Однако в силу договора, заключенного с учредителем доверительного управления, управляющий имуществом осуществляет правомочия по владению, пользованию и распоряжению вверенным ему имуществом.

К распоряжению относятся такие действия как переход права собственности, передача недвижимого имущества без утраты права собственности в залог, в аренду и др.

Но, распоряжаться недвижимым имуществом доверительный управляющий может только в случаях прямо предусмотренных договором доверительного управления (статья 1020 ГК РФ).

Договор доверительного управления недвижимым имуществом заключается в простой письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434, статья 550, пункт 2 статьи 1017 ГК РФ).

Сам договор доверительного управления не подлежит государственной регистрации. В Единый государственный реестр недвижимости вносится только запись об ограничении (обременении) права.

С заявлением о государственной регистрации данного ограничения может обратиться либо собственник объекта недвижимости, либо доверительный управляющий.

Доверительное управление может быть также учреждено вследствие необходимости постоянного управления имуществом подопечного, управления наследственным имуществом и по иным основаниям, предусмотренным законом. В этих случаях права учредителя управления принадлежат органу опеки и попечительства, нотариусу или иному лицу, указанному в законе.

В соответствии со статьей 32 ГК РФ опека устанавливается над малолетними, а также над гражданами, признанными судом недееспособными вследствие психического расстройства.

Малолетними гражданами считаются лица, не достигшие возраста 14 лет. Они обладают частичной дееспособностью и не вправе совершать сделки без согласия законных представителей, к которым закон относит и опекунов. Над лицами, страдающими психическими расстройствами, также может быть установлена опека. Важно, чтобы данные лица были признаны недееспособными на основании решения суда.

Лицо назначается опекуном органом опеки и попечительства, в роли которых выступают органы местного самоуправления.

Опекун является законным представителем подопечного и полностью заменяет его в имущественных отношениях. Он вправе совершать от имени подопечного все сделки, в том числе и с недвижимым имуществом. Однако в целях защиты интересов подопечного некоторые действия опекун не вправе совершать без предварительного согласия органа опеки и попечительства. Перечень таких действий установлен в гражданском законодательстве. Закон относит к ним сделки по отчуждению, сдаче его внаем (аренду), в безвозмездное пользование или в залог; сделки, влекущие отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него

долей; а также любые другие сделки, влекущие уменьшение имущества подопечного (пункт 2 статьи 37 ГК РФ).

Согласно статье 54 Закона о регистрации сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению.

Заявление о государственной регистрации прав и иные документы, необходимые для государственной регистрации, могут представляться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, посредством личного обращения в орган регистрации прав через МФЦ; посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении; в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети Интернет; посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

В случае представления заявления и иных документов, необходимых для осуществления государственной регистрации, посредством почтового отправления подлинность подписи заявителя на заявлении должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, а также в нотариальном порядке удостоверена доверенность, подтверждающая полномочия представителя заявителя; к заявлению прилагаются копия документа, удостоверяющего личность физического лица (правообладателя, стороны или сторон сделки, а также представителя данных лиц, если заявителем является представитель), и копия документа, удостоверяющего личность физического лица – представителя юридического лица (если правообладателем, стороной или сторонами сделки являются юридические лица).

По общему правилу запись в единый государственный реестр недвижимости вносится при наличии заявлений об этом всех лиц, совершивших сделку.

Если сделка совершена в нотариальной форме, запись в государственный реестр недвижимости может быть внесена по заявлению любой стороны сделки, в том числе через нотариуса (статья 8.1 ГК РФ).

В соответствии с Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 №4462-1 (статья 86.2) нотариус, удостоверивший сделку, выдавший свидетельство или совершивший исполнительную надпись об оставлении залогодержателем заложенного имущества за собой, на основании которых подлежит государственной регистрации право на недвижимое имущество или сделка с ним, по просьбе лиц, обратившихся за совершением соответствующего нотариального действия, представляет

заявление о государственной регистрации прав на недвижимое имущество с приложением необходимых документов.

Следует отметить, что при подаче заявления нотариусом в случаях, если право возникает на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, заявление о государственной регистрации прав и иные необходимые документы могут быть также представлены работником нотариуса, имеющим письменное подтверждение его полномочий, выданное нотариусом и скрепленное его подписью и печатью.

На государственную регистрацию помимо документов, прилагаемых к заявлению о государственной регистрации прав, установленных статьей 18 Закона о регистрации, заявителями представляются документы, определяющие отношения, связанные с распоряжением имуществом на условиях доверительного управления или опеки, в том числе на основании актов государственных органов, органов местного самоуправления, договоров или решения суда (договор доверительного управления имуществом, решение о назначении гражданина опекуном, решение суда о признании лица недееспособным).

В соответствии со статьей 17 Закона о регистрации за государственную регистрацию прав необходимо оплатить государственную пошлину в размере, предусмотренном статьей 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации.

Подводя итог вышеизложенному, стоит обратить внимание на то, что передача недвижимого имущества в доверительное управление другому лицу – это оптимальное решение проблемы эффективного использования объекта. Доверительное управление имуществом позволяет собственнику или назначенному им лицу извлекать выгоду от имущества, не неся брмени содержания указанного имущества. Все заботы по его содержанию и использованию перелгаются на доверительного управляющего, который получает за это вознаграждение. Целью доверительного управления и опеки является защита интересов собственника недвижимого имущества и сохранность его имущества.

Нотариальное удостоверение сделки является надежным способом её защиты. За недобросовестное выполнение обязанности по совершению нотариальных действий нотариус несет материальную ответственность.