

Последние изменения гражданского законодательства с точки зрения правоприменения в нотариальной деятельности

Планомерная работа по совершенствованию законодательства о нотариате, начало которой было положено Федеральными законами №379-ФЗ и 457-ФЗ, позволила сформировать базу для последующих решений, цель которых укрепить стабильность и законность гражданского оборота в целом.

Одним из первых шагов стало повышение привлекательности нотариальной формы сделок, необходимой для упорядочивания гражданского оборота и действенной защиты прав участников сделок. Это обусловлено и стремительным развитием электронных технологий в нотариальной деятельности, внедрением самых современных методов работы. В том числе создана и развивается Единая информационная система нотариата, которая вывела нотариат на качественно новый уровень развития, предоставив обществу немыслимые ранее способы противодействия недобросовестным и криминальным посягательствам на права граждан.

ПРИНЦИПИАЛЬНО ЗНАЧИМЫЕ НОВЕЛЛЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О НОТАРИАТЕ

Введение сервиса проверки доверенностей. Изменения порядка отмены доверенностей и опубликования сведений об отмененных доверенностях

С 1 января 2017 года Федеральная нотариальная палата запустила новый онлайн-сервис, позволяющий органам, осуществляющим государственные и муниципальные услуги, таким как Росреестр, Федеральная кадастровая палата, ГИБДД, МВД, Федеральная служба судебных приставов-исполнителей и пр., бесплатно проверить не только отмену доверенностей, но и ее подлинность.

Данный информационный ресурс ощутимо поможет в борьбе с использованием поддельных и недействительных доверенностей.

Кроме того, с 01 января 2017

года законом предусмотрен публичный статус для Реестра отмененных доверенностей, который в электронном виде доступен в сети Интернет по адресу – reestr-dover.ru.

Если ранее доверитель должен был самостоятельно известить всех заинтересованных лиц о факте отмены доверенности, что влекло временные и финансовые затраты, либо оплатить публикацию в газете, то сейчас достаточно нотариально удостоверить отмену доверенности. Сведения о совершенной нотариальной отмене доверенности вносятся нотариусом в реестр нотариальных действий, введение которого осуществляется в электронной форме, и на следующий день после внесения появляются в реестре и доступны заинтересованным лицам. Согласно новым изменениям, считается, что все заинтересованные лица с этого момента оповещены об отмене.

Согласно внесенным в статью 189 ГК РФ уточнениям доверенность, составленная в простой письменной форме, может быть отменена также в нотариальной форме, после чего сведения появятся в указанном реестре.

Изменения в государственной регистрации прав на недвижимое имущество

С 01 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который отменяет часть аналогичных положений действующего Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Одной из новелл Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (п.4.1.ст.42) является упрощение порядка извещений собственников при продаже доли в праве собственности в недвижимом имуществе. Исключение составляет продажа жилых помещений.

И так, с 01 января 2017 года в случае, если число участников

долевой собственности на недвижимое имущество превышает 20 человек, вместо извещения в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу продавцом доля может быть размещено извещение об этом на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В заявлении о государственной регистрации прав должно быть указано, что уведомление участников общей долевой собственности осуществлялось указанным способом. Извещение о намерении продать долю в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежит размещению продавцом на официальном сайте без взимания платы.

Извещение о намерении продать долю должно содержать:
вид объекта недвижимости,
кадастровый номер объекта недвижимости, доля в праве на который продается,
адрес объекта (при его наличии) или иное описание местоположения объекта (при отсутствии адреса),
указание цены, по которой продается доля,

фамилию, имя, отчество продавца доли (для физического лица)
наименование (для юридического лица),
адрес электронной почты и (или) почтовый адрес, по которым осуществляется связь с продавцом доли.

Порядок размещения извещения о намерении продать долю в праве общей собственности на недвижимое имущество на официальном сайте установлен Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 года №724.

Извещение размещается продавцом доли в праве общей собственности в электронной форме путем заполнения формы извещения в личном кабинете, размещенном на официальном сайте органа регистрации прав,

Машино-место получит статус объекта недвижимости

К недвижимым вещам теперь будут отнесены машино-места в жилых домах, бизнес-центрах, других зданиях и сооружениях. Границы этих машино-мест должны быть обозначены разметкой, например, краской или наклейками. Обязательным требованием для таких машино-мест является постановка на кадастровый учет.

Согласно Порядку извещение должно быть доступно для просмотра неограниченным кругом лиц в течение трех месяцев с момента его размещения. По истечении указанного срока извещение перемещается в специальный подраздел, предназначенный для хранения архива извещений, доступ к просмотру которого могут осуществлять только государственные регистраторы прав. Общий срок хранения на официальном сайте сведений об извещении с момента его размещения составляет три года.

Кроме того, в случае если иным участникам долевой собственности на недвижимое имущество, указанное в извещении, предоставлен доступ к электронному сервису «Личный кабинет», размещенному на официальном сайте, орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня размещения извещения информирует указанных лиц о размещении продавцом доли извещения посредством направления соответствующей информации на электронный сервис «Личный кабинет».

Изменения в порядке извещения о продаже сособственников коммунальных квартир

Ранее необходимость извещения сособственников коммунальных квартир зависела от порядка оформления комнаты как объекта права:

1) если комната была зарегистрирована как самостоятельный объект в реестре прав на недвижимое имущество, то требование об обязательном извещении не применялось;

2) но если комнаты как самостоятельные объекты не выделены, тогда требовалось обязательное извещение.

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» данная ситуация нашла законодательное регулирование.

В настоящее время, в рамках требований п. 46 статьи 26 указанного Федерального закона при продаже комнаты в коммунальной квартире продавец обязан известить всех собственников остальных комнат.

Удостоверение сделок с недвижимостью независимо от нахождения объекта в пределах субъекта Российской Федерации

Федеральным законом от 03.07.2016 № 360-ФЗ внесены изменения в статью 56 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, в соответствии с которыми удостоверение договоров об отчуждении объектов недвижимого имущества производится нотариусом, осуществляющим свою деятельность в любом из нотариальных округов, расположенных в пределах субъекта Российской Федерации, на территории которого находится указанное имущество.

Указанные изменения предоставляют гражданам право на обращение к любому нотариусу в пределах субъекта Российской Федерации за удостоверением договора отчуждения недвижимого имущества.

Укрепление гарантий имущественной ответственности нотариуса

Федеральный закон от 03.07.2016 № 360-ФЗ внес изменения в статью 18 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, в рамках которой нотариус, занимающийся частной практикой и удостоверяющий договоры ипотеки, а также договоры по распоряжению недвижимым имуществом, обязан заключить договор гражданской ответственности на сумму не менее 5 000 000 рублей.

При недостаточности этой суммы, возмещение производится за счет страхового возмещения по договору коллективного страхования гражданской ответственности нотариуса, заключенного нотариальной палатой субъекта Российской Федерации, в случае недостаточности последнего страхового возмещения – за счет личного имущества нотариуса.

В рамках требований Федерального закона от 29.12.2014 года № 457-ФЗ, с 01 января 2018 года в случае недостаточности имущества нотариуса возмещение будет производиться за счет средств компенсационного фонда Федеральной нотариальной палаты, формирование которого началось с 01 января 2016 года.

**Г.Ю.Николаева,
президент Нотариальной
Палаты Самарской области**