На VI юридическом форуме для практиков "Главные правовые события года" эксперты обсудили изменения, касающиеся госрегистрации недвижимости, которые заработали с 1 января 2017 года. Лариса Усович, заместитель председателя Комитета по предпринимательству в сфере экономики недвижимости ТПП РФ, член Президиума Национальной палаты кадастровых инженеров рассказала о том, что изменилось в работе с кадастром. А Роман Бевзенко, партнёр "Пепеляев Групп" , предложил свои поправки в закон о регистрации недвжимости.

Она сразу отметила, что Закон о государственной регистрации прав слишком часто меняется: «Поправки в него вносятся со всех сторон». Большую часть своего выступления она посвятила новой Единой системе учета и регистрации (см. " Новый порядок госрегистрации недвижимости: успеть по-быстрому "). Усович подчеркнула важность отражать в этом реестре то описание объекта, которое необходимо именно для регистрации прав: «Не больше и не меньше. То есть там не должны быть сведения о материале, из которого построен дом, – это лишнее».

По словам Усович, важный вопрос в обсуждаемой теме – это появление нового института гражданской ответственности кадастрового инженера. То есть страхуется его ответственность при осуществлении профессиональной деятельности – виновные неумышленные действия такого специалиста. Размер страховой суммы в таких случаях не может составлять менее 2,5 млн руб. Сам страховой случай наступает, если происшествие подтверждается решением суда или признано кадастровым инженером и страховщиком.

Новый институт приняли и по теме оспаривания приостановления регистрации прав в реестре, рассказала Усович. Речь идет о создании апелляционной комиссии, которая образуется при органе регистрации прав в каждом субъекте РФ. В такую комиссию могут обратиться заказчики кадастровых работ, кадастровые инженеры и их работодатели – юрлица, чтобы оспорить решение Росреестра о приостановлении регистрации прав. В этой связи Усович советует создать единый реестр экспертов для административного обжалования, чтобы включать в него специалистов только после успешной сдачи отдельного экзамена. И необходимо формировать единообразную правоприменительную практику по решениям апелляционной комиссии, добавила она.

Поправки от эксперта

Роман Бевзенко, партнёр "Пепеляев Групп" , в своем выступлении сосредоточился на тех поправках в систему регистрации, которые бы он внес. По его словам, главная проблема российского реестра прав на недвижимость заключается в том, что записям в нем никто не верит: "Сейчас все изучают документы, которые подтверждают цепочки сделок с объектом". Эксперт предложил следующее решение этой проблемы: никто не может оспорить запись в реестре, если ее не обжаловали в течение 6 месяцев (или любого другого установленного срока) после внесения туда.

Докладчик предложил защитить добросовестного приобретателя от проблем отчуждателя. Бевзенко отметил, что наши суды воспринимают малейший дефект в сделке, как повод ее обрушить. Другую проблему юрист видит в том, что сегодня регистратор отвечает лишь за виновные действия: "А практика показывает, что это означает – никогда". По мнению эксперта, к регистраторам надо применять институт возмещения потерь. Это будет выглядеть примерно так: Росреестру придется выплачивать добросовестному приобретателю то, что последний потерял из-за несостоятельной информации в реестре. Кроме того, новый закон не решил ни одной острой проблемы в теме правовой экспертизы, добавил Бевзенко. По его словам, надо повысить и информированность выписки из Реестра: "Сейчас из нее невозможно узнать об обременениях недвижимости".