
NEWSLETTER OF 12.02.2013

Уважаемые господа!

Настоящим мы информируем Вас об основных изменениях в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – «ГК РФ»), касающихся регистрации сделок с недвижимым имуществом.

С 01 марта 2013, даты вступления в силу изменений в ГК РФ, отменяется государственная регистрация сделок с недвижимостью, перечисленных в части второй ГК РФ (а именно, купля-продажа жилых помещений, предприятий, дарение, рента, аренда). Указанные сделки будут считаться заключенными с момента их заключения, а не с даты государственной регистрации, как это предусмотрено в настоящее время.

Так, согласно вводимой ст. 8.1. ГК РФ, права на недвижимое имущество, их ограничения и обременения подлежат государственной регистрации в предусмотренных законом случаях.

Иными словами, если сейчас государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, а в ряде установленных законом случаев еще и сделки с ним, то после вступления в силу изменений регистрации будут подлежать лишь права на имущество, но не сделки.

Как и было предусмотрено п.1 ст.131 ГК РФ, права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним («ЕГРП»), если иное не предусмотрено законом.

В целях защиты интересов правообладателя предусматривается возможность внесения в ЕГРП отметки о возражении правообладателя имущества, права которого были зарегистрированы ранее (п.7 ст.8.1. ГК). Если в течение 3-х месяцев после этого право не было оспорено, то такая отметка аннулируется.

Лицо, оспаривающее зарегистрированное право в суде, также вправе требовать внесения в ЕГРП отметки о наличии судебного спора в отношении этого права.

ВАЖНО: Возникла неопределенность в отношении порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в частности, права долгосрочной аренды недвижимости, поскольку корреспондирующие изменения еще не внесены в Федеральный закон «О государственной

Dear Sirs,

Hereby we inform you on the main amendments to the Civil Code of the Russian Federation (further referred to as “the Civil Code”) concerning real estate transactions registration.

From March 01, 2013, the effective date of changes to the Civil Code, state registration of transactions with real estate listed in the Second Part of the Civil Code (namely, sale and purchase of residential premises and enterprises, donation, sale with life annuity payments and lease) is no longer required. Such contracts shall be deemed as legally binding when executed by the parties, not when they are registered with Rosreestr (as under the present rule).

Thus, according to newly introduced art.8.1. of the Civil Code, rights to real estate, their limitations and encumbrances shall be subject to state registration in cases provided by law.

In other words, while currently both title on real estate and certain transactions with real estate (expressly listed in the law) are subject to state registration, after the amendments come in force only the title (and not the transactions) is subject to state registration.

As it was stated in p.1 art.131 of the Civil Code, any rights to property which are subject to state registration shall appear, change and be terminated since the moment of introduction of a correspondent record to the Unified State Registry of Rights to Real Estate and Transactions Therewith (“EGRP”).

For the purposes of protection of the right-holder’s interests a possibility to enter into EGRP a notification on objection of a previous rights-holder of this property (p.7 art.8.1. of the Civil Code) is provided. If within three months after that the right is not challenged, then such notification shall be cancelled.

A person challenging the registered right in court has also a right to require introduction to EGRP a notification on a court dispute related to this right.

IMPORTANT: Some uncertainty related to the procedure of state registration of rights to real estate has appeared, in particular, in relation to the state registration of real estate long-term lease, because the correspondent amendments have not been introduced to Federal law “On state registration of rights to real estate

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» («Закон о регистрации») и подзаконные акты.

В частности, высказываются соображения о том, что с отменой регистрации договоров аренды покупатель недвижимого имущества может оказаться не в состоянии проверить, не заключен ли уже в отношении покупаемой им недвижимости договор аренды.

В связи с этим Комитет по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации частично прояснил ситуацию, выпустив Письмо №3.3.-6/94 от 22.01.2013, в котором говорится следующее:

Нормы об отмене государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом призваны устранить смешение различных видов регистрации и создать условия для перехода только на систему регистрации прав.

При этом правовые основания для государственной регистрации обременения недвижимости в виде аренды на основании договора аренды, заключенного сторонами в простой письменной форме, сохранили свою силу (ст.ст.1-2 Закона о регистрации).

Иными словами, со вступлением в силу изменений, сведения о заключенных в отношении недвижимости договоров аренды по-прежнему будут отражаться в ЕГРП в виде записей об обременении недвижимости арендой.

Дополнительную информацию Вы можете получить, обратившись к партнерам нашей фирмы С. Алимурзоеву и М. Трофимову по вышеуказанным реквизитам.

and transactions therewith” (“Law on registration”) and to subordinate legislation.

In particular, there are some concerns on the fact that, upon cancellation of lease agreements registration a purchaser of a real estate object will not be able to check, if a lease agreement of the purchased real estate has been already concluded.

Therefore the Committee on civil, criminal, arbitrazh and procedural legislation of the State Duma of the Federal Assembly of the Russian Federation has partly clarified the situation by issue of Letter #3.3.-6/94 dd. 22.01.2013, in which the following is stated:

The provisions on cancellation of state registration of transactions with real estate are directed to eliminate mixture of different registration types and to create conditions for transfer to rights registration system.

Legal grounds for state registration of encumbrance of a real estate object by lease arisen from a lease agreement made in written form shall continue to be in force (art.1-2 of the Law on registration).

To sum up, upon amendments come into effect, information on the lease agreements of real estate objects will be reported in EGRP as encumbrance of real estate objects by lease as it currently exists.

For additional information please contact the partners of our firm, S. Alimirzoev and M. Trofimov using the contact details mentioned above.