

4.3. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ УПРАВЛЯЮЩИМИ КОМПАНИЯМИ ЗАКРЫТЫХ ПАЕВЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ФОНДОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Осташевич Игорь Олегович, главный юрисконсульт Департамента правового сопровождения корпоративных отношений ООО «НоваЛекс консалтинг», аспирант кафедры Финансового права Московского государственного университета экономики, статистики и информатики (МЭСИ)

Контакты автора:

ost88@mail.ru

Аннотация. Учитывая значимость института государственной регистрации права на объекты недвижимости и популярность закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости в России, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в своей деятельности осуществляет интеграцию этих правовых институтов, в пределах своей компетенции решая возникающие в связи с этим проблемы. Существует большое количество вопросов, связанных с внесением в закрытый паевой инвестиционный фонд и выбытием из его состава недвижимого имущества, а также с отражением этих действий в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и выдачей правоустанавливающих документов, удовлетворяющих требованиям законодательства о государственной регистрации и об инвестиционных фондах. От правильности и обоснованности действий в этой сфере зависит защищенность прав собственников от захвата недвижимости.

Ключевые слова: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии; недвижимое имущество; право общей долевой собственности; регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним; Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним; паевой инвестиционный фонд; владельцы инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда; управляющая компания; доверительное управление

THE ACTIVITIES OF THE FEDERAL STATE OF REGISTRATION, INVENTORY AND MAPPING ON REGISTRATION OF IMMOVABLE PROPERTY AND TRANSACTIONS WITH PRIVATE MUTUAL FUNDS REAL ESTATE

Igor O. Ostashevich, chief legal adviser of Department of legal conduction of corporate relations of LLC "NovaLex consulting", postgraduate student of Financial Law Chair of Moscow State University of Economy, Statistics and Informatics (MESI)

Annotation: Given the importance of the institute of state registration of rights to real estate, and the popularity of private real estate mutual funds in Russia, Federal Service for State Registration, Cadastre, and Cartography in their work integrates these legal institutions within its jurisdiction arising out of solving this problem. There are a number of issues related to the introduction of closed-end mutual fund and retirement of its composition of real estate, as well as a reflection of the action in the Unified State Register of Real Estate Rights and Transactions and the issuance of title documents that satisfy the requirements of the law on state registration and investment funds. The correctness and reasonableness of action in this field depends on protection of the rights of owners of property seizure.

Keywords: Federal State of registration, inventory and mapping, real estate, the right to common ownership, registration of real estate rights and transactions, the Uniform State Register of Real Estate Rights and Transactions, mutual fund, owners of investment shares of unit investment fund; management company, asset management

Важным этапом в формировании закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (далее – ЗПИФН) является внесение в его состав недвижимого имущества учредителями доверительного управления. Факт внесения недвижимого имущества в состав ЗПИФН, как и выбытие из него, в обязательном порядке должен быть отражен в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП), посредством государственной регистрации права доверительного управления управляющей компанией и права общей долевой собственности учредителей доверительного управления либо посредством государственной регистрации прекращения этих прав.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество носит публичный характер, является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с гражданским законодательством РФ. Государство, в лице соответствующего органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, проверяет законность прав на недвижимое имущество у заявителя и, убедившись в этом, регистрирует их.

Придавая особую значимость институту государственной регистрации права на объект недвижимости, законодатель установил исключительный характер его доказательственной силы. В соответствии с абз. 2 п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке, что определяет презумпцию его законности.

Правоотношения, возникающие при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, основаны на подчинении. Носителем властных функций выступает государственный орган, обладающий соответствующей компетенцией. За время дейст-

вия ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» система органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не разменялась. Указом Президента РФ от 09.03.2004г. № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» регистрирующие органы были преобразованы из учреждений юстиции в единую федеральную систему, во главе с Федеральной регистрационной службой. В течение следующих 4 лет Федеральная регистрационная служба была переподчинена Министерству экономического развития РФ, затем преобразована в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии с возложением на нее с 01.03.2009г. функций упраздненных Федерального агентства кадастра объектов недвижимости и Федерального агентства геодезии и картографии. Как определено в Указе Президента РФ от 25.12.2008г. № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» преобразование данной службы имело целью оптимизацию структуры федеральных органов исполнительной власти. По поводу указанных преобразований стоит отметить, не каждая реорганизация несет адекватное усовершенствование, а не лишь простую смену наименования регистрирующего органа. Не стоит забывать также о том, что постоянные изменения в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним не делают российский рынок недвижимости более привлекательным для инвестиций. Остается надеяться, что действующая структура окажется более стабильной и продолжительной по времени функционирования.

Перечень полномочий Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии закреплён в Положении о данной службе, утвержденном постановлением Правительства РФ от 01.06.2009г. № 457. Полномочия в области государственной регистрации раскрыты в ст. 10 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Из обширного перечня полномочий Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в рамках данной статьи наиболее интересна государственная регистрация прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним. При передаче имущества в состав паевого инвестиционного фонда право собственности учредителя доверительного управления на передаваемое имущество прекращается и в силу п. 2 ст. 11 Федерального закона от 29.11.2001г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» возникает право общей долевой собственности. В отношении недвижимого имущества, передаваемого в состав ЗПИФН, о возникновении права общей долевой собственности можно говорить лишь с момента внесения записи в ЕГРП.

Порядок государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее ЗПИФН, ограничения (обременения) этого права или сделок с данным имуществом установлены нормами п. 4 ст. 24 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», абз. 2 п. 2 ст. 15 ФЗ «Об инвестиционных фондах», а также Методическими рекомендациями об особенностях государственной регистрации прав на недвижимое имущество, находящееся в составе паевого инвестиционного фонда, и сделок с ним, утвержденными Приказом Фе-

деральной регистрационной службы от 25.07.2007г. № 157.

Исходя из анализа указанных актов можно сказать, что в ЕГРП отражаются следующие операции: а) внесение учредителем ЗПИФН недвижимого имущества в доверительное управление и возникновение права общей долевой собственности на такое имущество; б) приобретение недвижимого имущества или его отчуждение управляющей компанией ЗПИФН; в) смена управляющей компании ЗПИФН.

Корректность наименования методических рекомендаций вызывает некоторое сомнение. Из наименования можно сделать вывод, что данный документ направлен на регулирование отношений, связанных с имуществом, которое уже находится в составе паевого инвестиционного фонда. Но в данном источнике, в том числе, раскрываются особенности регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, передаваемое учредителями доверительного управления для включения его в состав паевого инвестиционного фонда. До момента государственной регистрации перехода права собственности говорить о принадлежности имущества к паевому инвестиционному фонду видится необоснованным. К тому же, регистрирующий орган вправе отказать в регистрации перехода права собственности и объект недвижимого имущества не войдет в состав паевого инвестиционного фонда. Аналогичная ситуация складывается и в случае принятия управляющей компанией ЗПИФН решения о приобретении недвижимого имущества в процессе доверительного управления. На момент подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности имущество также не считается находящимся в составе паевого инвестиционного фонда. Предлагается изменить наименование на «Методические рекомендации об особенностях государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним управляющими компаниями закрытых паевых инвестиционных фондов». В качестве обоснования отметим следующее. Недвижимое имущество и имущественные права на недвижимое имущество могут входить только в состав активов закрытых паевых инвестиционных фондов. Во всех случаях обращения в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по вопросам регистрации прав на недвижимое имущество, так или иначе связанного с ЗПИФН, заявителем является исключительно управляющая компания соответствующего ЗПИФН.

При государственной регистрации права общей долевой собственности на объект недвижимого имущества, передаваемого в состав ЗПИФН, в ЕГРП указывается, что собственниками данного объекта недвижимости являются владельцы инвестиционных паев соответствующего ЗПИФН (без указания имен (наименований) владельцев инвестиционных паев и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности). При попытке выяснить, какие объекты недвижимости принадлежат на праве собственности определенному лицу, из Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии будет получен ответ об отсутствии сведений, если имущество внесено в состав ЗПИФН. Это объясняется тем, что владельцы инвестиционных паев имеют право общей долевой собственности на имущественный комплекс в целом без выдела по объектам, поэтому определить конкретный объект недвижимости и кон-

кретную долю физического или юридического лица, не представляется возможным.

Ответ регистрирующего органа об отсутствии сведений об имуществе конкретного владельца инвестиционных паев ЗПИФН, вряд ли можно считать нарушением требования ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» о полноте и подлинности предоставляемой информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним. Это объясняется тем, что инвестиционные паи, удостоверяющие права на недвижимое имущество, внесенное в ЗПИФН, – это финансовый инструмент, который можно достаточно оперативно отчуждать и приобретать. Фиксирование всех изменений, происходящих с инвестиционными паями ЗПИФН, осуществляется в реестре владельцев инвестиционных паев, но никак не в системе ЕГРП. Сведения об именах или наименованиях владельцев инвестиционных паев ЗПИФН можно получить у регистратора ЗПИФН, который вправе согласно п. 2 ст. 47 ФЗ «Об инвестиционных фондах» осуществлять ведение соответствующего реестра.

В методических рекомендациях об особенностях государственной регистрации прав на недвижимое имущество, находящееся в составе паевого инвестиционного фонда содержится положение о том, что государственная регистрация права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, переданное учредителем доверительного управления в состав ЗПИФН, осуществляется на основании заявления учредителя доверительного управления и управляющей компании, в доверительном управлении которой находится ЗПИФН. Однако из абз. 1 п. 4 ст. 24 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» следует, что заявления о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее ЗПИФН (приобретаемое для включения в состав ЗПИФН), ограничения (обременения) этого права или сделок с данным имуществом представляются управляющей компанией, в доверительном управлении которой находится ЗПИФН. Такое несоответствие совершенно недопустимо, учитывая роль нормативных актов ведомства для сотрудников.

К заявлению о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд (приобретаемое для включения в состав паевого инвестиционного фонда), ограничения (обременения) этого права или сделок с данным имуществом, прилагаются документы, необходимые в соответствии с общими правилами о государственной регистрации. Кроме того, регистрирующий орган потребует выписку из реестра паевых инвестиционных фондов, выданную в установленном ФЗ «Об инвестиционных фондах» порядке, при этом не ранее 10 дней до даты представления документов на государственную регистрацию. Однако такое установление не совсем правильно, поскольку в ФЗ «Об инвестиционных фондах» указано, что порядок ведения реестра паевых инвестиционных фондов и предоставления выписок из него устанавливается федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг. Таким актом является Положение о порядке ведения реестра паевых инвестиционных фондов и предоставления выписок из него, утвержденное Приказом ФСФР РФ от 18.03.2010г. № 10-17/пз-н. Предлагается

внести изменения в абз. 3 п. 4 ст. 24 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» изложив следующим образом: «выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, выданная в установленном федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг порядке не ранее чем за десять дней до даты представления документов на государственную регистрацию».

Нужно помнить о том, что регистрация прав на недвижимое имущество представляет собой важный и незаменимый элемент защиты права собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФН. Множество вопросов, возникающих у субъектов коллективных инвестиций, сотрудников органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, связанные с регистрацией прав на недвижимое имущество, находящееся в составе ЗПИФН, требуют особого внимания и контроля со стороны уполномоченного государственного органа. Это объясняется сравнительной новизной и сложностью института паевых инвестиционных фондов в России. Только непрерывное и своевременное совершенствование нормативно-правовой базы, а также опыт применения результатов нормотворческой деятельности на практике, повысит защищенность объектов недвижимости, входящих в ЗПИФН и позволит использовать все преимущества паевых инвестиционных фондов в России.

Список литературы:

1. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М, 2007.
2. Зайцев О.Р. Договор доверительного управления паевым инвестиционным фондом. М, 2007.
3. Недвижимость: права и сделки. Кадастровый учет и государственная регистрация прав / Е. А. Киндеева, М. Г. Пискунова. М, 2011.
4. Прокудин А.А. Государственное регулирование деятельности инвестиционных фондов. М, 2009.

References:

1. Alekseev V.A. Real Estate: State registration and issue of legal regulation. M, 2007.
2. Zaitsev, O.R. A contract of trust management of mutual funds. M, 2007.
3. Property: Rights and transactions. Cadastre and state registration of rights / E.A. Kindeeva, M.G. Piskunov. M, 2011.
4. Prokudin A.A. State regulation of investment funds. M, 2009.

РЕЦЕНЗИЯ

на статью аспиранта Московского государственного университета экономики, статистики и информатики (МЭСИ) Осташевича Игоря Олеговича «Деятельность Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним управляющими компаниями закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости».

Рецензируемая статья посвящена актуальной проблеме – развитию законодательства, регламентирующего регистрацию права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд (приобретаемое для включения в состав паевого инвестиционного фонда), ограничения (обременения) этого права или сделок с данным имуществом. Юридически профессиональная регистрация прав на не-

движимое имущество и сделок с ним позволяет защитить свои права собственникам, упростить доверительным управляющим деятельность и повысить статус уполномоченного государством органа исполнительной власти.

Материал, представленный в статье, систематизирован и содержит научную новизну. Степень проработанности темы, обусловленная анализом действующего законодательства по заданной тематике как с позиции регистрирующего органа, так и с позиции управляющих компаний закрытых паевых инвестиционных фондов, позволяет говорить о практической значимости исследования. Стиль изложения материала и структура статьи приемлемы для работ данного вида.

Не так давно образованная Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в своей деятельности осуществляет интеграцию законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и законодательства, регламентирующего институт паевых инвестиционных фондов. Автор в своей работе не только анализирует современное состояние указанного законодательства, но и выдвигает предложения по его совершенствованию.

Статья И.О. Осташевича «Деятельность Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним управляющими компаниями закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости» соответствует требованиям, предъявляемым к работам такого рода. Данная статья может быть рекомендована к публикации.

Заведующий кафедрой Финансового права
Московского государственного университета экономики, статистики и информатики (МЭСИ), доцент,
к.ю.н. **А.В. Шавров**