ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ПРОЕКТУ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ» И ПРИЗНАНИИ УТРАТИВШЕЙ СИЛУ СТАТЬИ 2 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 30 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА № 217-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В СТАТЬЮ 223 ЧАСТИ ПЕРВОЙ ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ»

В настоящее время в соответствии с пунктом 1 статьи 31.1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) предусмотрено право на выплату компенсации за счет казны Российской Федерации в случае утраты права собственности на любое жилое помещение собственником такого жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также добросовестному приобретателю, от которого было истребовано жилое помещение.

Предлагаемая редакция статьи 31.1 Закона о регистрации, вводимая проектом Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившей силу статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 217-ФЗ «О внесении изменений в статью 223 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Законопроект) - ограничивает перечень жилых помещений путем установления критерия таких помещений: Законопроектом к числу таких жилых помещений отнесены только такие жилые помещения, которые являются единственными пригодными для постоянного проживания.

Новеллой Законопроекта также является возмещение вреда лицом (Российской Федерацией), не являющимся причинителем вреда, что терминологически согласуется с нормативными положениями Гражданского кодекса Российской Федерации.

Кроме того, Законопроектом вводятся изменения, необходимые для упорядочения обращения заинтересованных лиц за возмещением вреда за счет казны Российской Федерации.

Так, в частности, в настоящее время обязательным является обращение лица, утратившего право собственности, с заявлением о возбуждении исполнительного производства, и в случае, если взыскание по исполнительному документу не производилось в течение одного года со дня начала исчисления срока для предъявления указанного документа к исполнению – заявитель вправе обратиться за возмещением вреда за счет казны Российской Федерации.

Законопроектом возложение такой обязанности на заявителя – не предусмотрено, что упрощает и ускоряет возможности по получению возмещения вреда.

Вместе с тем, обращение с заявлением о возбуждении исполнительного производства в порядке, предусмотренном законодательством об исполнительном производстве – исключает дальнейшую возможность обращения заявителя за возмещением вреда за счет казны Российской Федерации.

Законопроектом также вносятся терминологические поправки в пункт 9 статьи 33 Закона о регистрации, которые, однако, не затрагивают те нормативные требования указанного пункта, согласно которым на возмещение вреда вправе претендовать лица, право собственности которых на жилые помещения зарегистрировано после 1 января 2005 года.

Тем самым Законопроектом предоставляется дополнительная возможность восстановить нарушенные права – лицам, утратившим жилые помещения к моменту вступления в силу изменений в статью 31.1 Закона о регистрации (в редакции Законопроекта).

Необходимо отметить, что с учетом отмены требований об обязательной государственной регистрации договоров купли – продажи жилых помещений Законопроект имеет особую социальную значимость, поскольку вводит дополнительную гарантию восстановления Российской Федерации имущественного положения потерпевших, для которых утрата жилого помещения зачастую является непреодолимым барьером для восстановления нарушенных прав в жилищной сфере. Таким образом, принятие Законопроекта будет способствовать реализации фундаментального принципа развития Российской Федерации как социального государства, заложенного в основу конституционного строя, а также практическому исполнению обязанности государства по защите прав и свобод человека и гражданина.