

Правовые аспекты защиты прав и интересов граждан, признанных судом недееспособными или ограниченно дееспособными

Совершеннолетние недееспособные граждане - это специфическая категория граждан, как правило, все являются инвалидами, страдающими психическими расстройствами. По своему состоянию здоровья они не могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и интересы. Таких граждан легко обмануть и лишить их самого ценного имущества – жилья. Недееспособные граждане могут иметь в собственности и владеть жилыми домами, квартирами, частью жилого дома или квартиры, а также комнатой, относящимися к недвижимому имуществу.

По общему правилу способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их (гражданская дееспособность) возникает в полном объеме с наступлением восемнадцатилетнего возраста (ст. 21 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ)).

Гражданин, который вследствие психического расстройства не может понимать значения своих действий или руководить ими, может быть признан судом недееспособным, над ним устанавливается опека, от его имени сделки совершает опекун (ст. 29 ГК РФ). Гражданин, который вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими средствами ставит свою семью в тяжелое материальное положение, может быть ограничен судом в дееспособности в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством, над ним устанавливается попечительство, он вправе самостоятельно совершать только мелкие бытовые сделки, остальные – с согласия попечителя (ст. 30 ГК РФ).

Федеральным законом «Об опеке и попечительстве» № 48-ФЗ от 24.04.2008 введены положения, направленные на защиту интересов граждан, признанных судом ограниченно дееспособными или недееспособными, а именно введены особенности распоряжения недвижимым имуществом, которое принадлежит данным лицам. Недвижимое имущество, им принадлежащее, может отчуждаться в следующих исключительных случаях:

- 1) принудительного обращения взыскания по основаниям и в порядке, которые установлены федеральным законом, в том числе при обращении взыскания на предмет залога;
- 2) отчуждения по договору ренты, если такой договор совершается к выгоде указанных граждан;
- 3) отчуждения по договору мены, если такой договор совершается к выгоде указанных лиц;

4) отчуждения жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, принадлежащих указанным лицам, при перемене ими места жительства;

5) отчуждения недвижимого имущества в исключительных случаях (необходимость оплаты дорогостоящего лечения и другое), если этого требуют интересы указанных лиц.

Кроме того, государством установлена дополнительная гарантия членов семьи собственника жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством заключающаяся в том, что отчуждение жилого помещения, в котором они проживают, допускается с согласия органа опеки и попечительства, если при этом затрагиваются их права или охраняемые законом интересы (п. 4 ст. 292 ГК РФ).

Весомую роль в защите имущественных прав недееспособных законодатель отводит органам, осуществляющим государственную регистрацию прав.

Так, согласно ч. 1. ст. 9 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон), в реестр прав на недвижимость вносятся сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, а также дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов недвижимости.

Часть 3 той же статьи определяет, что в качестве дополнительных сведений в реестр прав на недвижимость вносятся сведения о признании правообладателя недееспособным, ограниченно дееспособным.

Согласно требованию ч. 12 ст. 32 Закона, в порядке межведомственного информационного взаимодействия суд в срок не более чем три рабочих дня со дня вступления в силу судебного акта направляет в орган регистрации прав копию вступившего в законную силу судебного акта о признании гражданина ограниченным в дееспособности или признанным недееспособным.

В соответствии с ч. 4. ст. 38 Закона при наличии у органа регистрации прав сведений о признании граждан недееспособными или ограниченно дееспособными записи об этом вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) в срок не более трех рабочих дней с момента поступления указанных сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

С учетом изложенных положений Закона орган регистрации прав ведет учет сведений об указанных лицах.

Сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным выдаются лицам, указанным в ч. 13. ст. 62 Закона, в виде выписки из ЕГРП.

Сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину,

признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению (ч. 2 ст. 54 Закона)

Для защиты прав и законных прав недееспособных или ограниченно дееспособных, на государственную регистрацию, помимо предусмотренных законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документов, необходимых для ее проведения, представляются документы, подтверждающие полномочия законных представителей недееспособных или ограниченно дееспособных; разрешение (согласие) органа опеки и попечительства, если отчуждаемое жилое помещение находится в собственности ограниченно дееспособных или недееспособных лиц; письменное согласие попечителя, если продавцом (правообладателем) или покупателем является лицо, ограниченное в дееспособности; разрешение органа опеки и попечительства на дачу попечителями согласия гражданам, признанным судом ограниченно дееспособными, на распоряжение имуществом; разрешение органа опеки и попечительства для получения разрешения на отказ от права преимущественной покупки, когда собственником является недееспособный или ограниченно дееспособный гражданин, и другие документы.

Следует отметить, что без предварительного разрешения органа опеки и попечительства опекун не вправе совершать, а попечитель не вправе давать согласие на совершение сделок по сдаче имущества подопечного в наем, в аренду, в безвозмездное пользование или в залог, по отчуждению имущества подопечного (в том числе по обмену или дарению), совершение сделок, влекущих за собой отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, и на совершение любых других сделок, влекущих за собой уменьшение стоимости имущества подопечного.

Предварительное разрешение органа опеки и попечительства требуется также во всех иных случаях, если действия опекуна или попечителя могут повлечь за собой уменьшение стоимости имущества подопечного (ст. 21 ФЗ «Об опеке и попечительстве»).

Таким образом, имущественные права недееспособных граждан имеют серьезные законодательно закрепленные позиции и позволяют максимально исключить случаи неправомерного распоряжения недвижимым имуществом подопечного.

Автор: Специалист отдела регистрации арестов Управления Росреестра по Волгоградской области Елена Лащилина

С 2012 года Общественный совет при Управлении участвует в мониторинге качества оказания государственных услуг Росреестра

Общественный совет при Управлении Росреестра по Волгоградской области действует с 2012 года, целью деятельности Совета является осуществление общественного контроля за деятельностью Управления, включая участие в мониторинге качества оказания государственных услуг, реализации контрольно-надзорных функций, хода проведения антикоррупционной и кадровой работы, а также оценку эффективности государственных закупок, рассмотрение ежегодных планов деятельности Управления и отчета об их исполнении и иных вопросов, предусмотренных действующим законодательством.

Первый состав Совета был сформирован в феврале 2012 года. Срок полномочий членов Совета составляет два года. Очередная ротация Совета проведена в 2018 году, приказом Управления утвержден новый состав, полномочия которого продлятся до мая 2020 года. Активное участие в деятельности Совета на протяжении нескольких созывов принимают президент Нотариальной палаты Волгоградской области Гончарова Н.В., первый заместитель председателя Совета ВРОООО «Центр противодействия коррупции в органах государственной власти» Осипкин Ю.Н. и вице-президент Адвокатской палаты Волгоградской области Мельников Н.Н. и др.

Члены Совета входят в состав аттестационной комиссии Управления, конкурсной комиссии на замещение вакантной должности государственной службы Управления и комиссии по соблюдению требований к служебному поведению федеральных государственных гражданских служащих и урегулированию конфликта интересов Управления.

За время своей деятельности Советом проделана большая работа, направленная на повышение эффективности и качества исполнения Управлением полномочий, реализуются мероприятия общественного мониторинга повышения качества государственных услуг, оказываемых Управлением, вносятся предложения по совершенствованию его деятельности.

Автор: главный специалист-эксперт отдела организации и контроля Управления Росреестра по Волгоградской области Наталья Коломыцева

С 31 ИЮЛЯ ДОГОВОРА ПО ОТДЕЛЬНЫМ ВИДАМ СДЕЛОК С ДОЛЕВЫМ ИМУЩЕСТВОМ МОЖНО БУДЕТ СОСТАВЛЯТЬ В ПРОСТОЙ ПИСЬМЕННОЙ ФОРМЕ

Управление Росреестра по Волгоградской области информирует о принятии Федерального закона от 01.05.2019 № 76-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком – физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика», вступающего в силу 31.07.2019.

Законом в числе прочего внесены изменения в часть 1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», устанавливающие отсутствие необходимости нотариального удостоверения:

- сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке,
- сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда,
- сделок по отчуждению земельных долей,
- договоров об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых с кредитными организациями.

Таким образом, после 31.07.2019 договора по вышеназванным сделкам могут составляться и представляться в органы регистрации прав в простой письменной форме.

Обращаем внимание граждан, что положения законов о регистрации и об ипотеке с изменениями, внесенными Федеральным законом от 01.05.2019 № 76-ФЗ, имеют обратную силу, т.е. распространяются на правоотношения, возникшие из договоров, заключенных с заемщиками-физическими лицами ранее, до дня вступления в силу закона.

Автор: заместитель начальника отдела координации и анализа деятельности в учётно-регистрационной сфере Управления Росреестра по Волгоградской области Ирина Лаврентьева

О ДЕЙСТВИЯХ (БЕЗДЕЙСТВИЕ) АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ

В Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области (далее - Управление) в 2019 году поступило 99 жалоб на действия (бездействие) арбитражного управляющего.

Управлением в целях реализации полномочий, предоставленных Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) по состоянию на 17.05.2019 в отношении арбитражных управляющих вынесено: 65 определений об отказе в возбуждении дел об административных правонарушениях; 17 определений о возбуждении дел об административных правонарушениях; составлено 38 протоколов об административных правонарушениях по ч. 3 ст. 14.13 КоАП РФ, составлено 13 протоколов об административных правонарушениях по ч. 3.1 ст. 14.13 КоАП РФ и 1 протокол об административных правонарушениях по ч. 4 ст. 14.13 КоАП РФ.

Сотрудниками Управления в соответствии со ст. 12 и 72 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ принято участие в 33 собраниях кредиторов.